

Aan de raad

Raadsvoorstel

Documentnummer : INT-17-38977
Afdeling : Ruimte
Onderwerp : Gewijzigd bestemmingsplan Woongebied West

Inleiding

Conform de *Visie op de indeling bestemmingsplannen 2015-2019* is anticiperend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet het nieuwe bestemmingsplan Woongebied West voorbereid, waarbij diverse plangebieden worden samengevoegd ten tijde van een verplichte actualisatie van een verouderd bestemmingsplan.

Een verplichte actualisatie betreft onder meer bestemmingsplan Westertuinen (vastgesteld in november 2006). Woongebied West vervangt behalve Westertuinen ook de bestemmingsplannen Warande (2010), Kuenenplein-Plantage 2012, Bomenbuurt-Vondelkwartier-Akerendam, Beijerlust en tevens een deel van beheersverordening Wijkertoren-Overbos. Daarnaast vult Woongebied West verouderd plangebied in o.a. bij de Alkmaarseweg 136-140, Beeckzanglaan 54-A (voormalige locatie PAAZ) en bij de aansluiting met de gemeentegrens met Heemskerk. Het nieuwe plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonwijken globaal gelegen ten westen van de Alkmaarseweg tot het buitengebied en het centrum.

Het bestemmingsplan betreft een juridisch-planologische regeling met bouw- en gebruiksmogelijkheden en vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het plan heeft een overwegend conserverend karakter: voor het overgrote deel van het omvangrijke plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. De omgeving is daarbij geïnventariseerd en de door de jaren heen verleende vergunningen zijn zo nodig verwerkt in het plan. Voor enkele deelgebieden geldt het conserverende karakter niet: hier liggen gronden braak of de functie is niet meer toereikend. Dit geldt met name in en rond de wijk Plantage. De herontwikkeling van die wijk is rechtstreeks bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. In onderdeel 3.9 van de toelichting staan alle ontwikkelingen verder beschreven.

Belangrijkste wijzigingen

Door de samenvoeging van de onderliggende plannen worden uniforme regels gesteld voor een groot gebied van Beverwijk welke flexibiliteit bieden voor de toekomst. Daarnaast zijn diverse wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste zijn:

- geen bouwhoogteaanduidingen meer op perceelniveau bij bestaande woonbebouwing, maar een algemene bouwhoogteregeling in de planregels, waarbij in beginsel (m.u.v. monumenten en enkele bijzondere bebouwingsvormen) de bestaande hoogte plus 1 meter rechtstreeks is toegestaan;
- vergroting van bouwvlakken van bestaande grondgebonden woningen tot een diepte van 9, 10 of 12 meter afhankelijk van de afstand tussen de voorgevel en de achterperceelgrens. Bestaande diepere bouwvlakken zijn niet verkleind;
- loslaten van strijdig gebruik van parkeren op eigen erf en tuin bij woningen. Parkeervoorzieningen zijn opgenomen in de regels en de diverse

aanduidingen op de verbeelding zijn geschrapt. Parkeren op eigen erf is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen, maar ook toegestaan in bestaande situaties met inachtneming van overige regelgeving, zoals het toestemmingsvereiste met betrekking tot een inrit/uitrit in de APV;

- verwerking van de *Beleidsregels planologische kruimelgevallen 2016* voor de onderdelen: erfbouw, erker, koekoek, kelder/souterrain, dakkapel, balkon en dakterras;
- voor diverse bestaande gebouwen met een Gemengde bestemming is de mogelijkheid van de woonfunctie toegevoegd aan de eerste bouwlaag (begane grond/plint) om zo de gebouwen op termijn te kunnen laten transformeren zonder dat het planologisch regime moet worden aangepast;
- de borging van bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden door middel van een dubbel-bestemming (Waarde-archeologie);
- het rechtstreeks bestemmen van de nieuwbouwplannen (t/m fase 5) van woningcorporatie Pré Wonen in de wijk Plantage;
- het rechtstreeks bestemmen van een bouwinitiatief van 30 appartementen aan de Eikenstraat, hoek Cypresstraat (project De Eik);
- het rechtstreeks bestemmen van een bouwinitiatief van 22 appartementen aan de Wijk en Duinerweg 171-173 (voormalige sportschool);
- een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een toekomstige realisatie van maximaal 42 woningen aan de Grote Houtweg 180 (voormalige locatie Zevensprong).

Procedure

Op 7 oktober 2015 is via de openbare bekendmakingen aangekondigd dat dit nieuwe bestemmingsplan werd voorbereid (vooraankondiging art. 1.3.1 Bro);

Op 12 juli 2016 (C-16-02916) is het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak en het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1. Bro). In de periode dat het plan zes weken ter visie heeft gelegen is ook op 13 september 2016 een informatieavond gehouden, waar iedereen zich kon laten informeren over het bestemmingsplan. Er zijn diverse reacties ingekomen, waarvan sommige hebben geleid tot aanpassingen van het plan. Zie bijlage 2 van de toelichting.

Op 14 februari 2017 (C-16-03289) is het ontwerpbestemmingsplan vrij gegeven. De wettelijke voorbereidingsprocedure is gestart met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 23 februari 2017 t/m 5 april 2017. Gedurende deze zes weken heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen bij uw raad. Er zijn 16 schriftelijke zienswijzen ingekomen binnen de termijn. Ver buiten de termijn zijn nog enkele reacties ingekomen welke niet-ontvankelijk zijn. Deze betroffen vragen en bezwaren over het voornemen tot schrappen van detailhandelsfuncties én de mogelijkheid van een horecaterras binnen de verkeersbestemming naar aanleiding van een lopende handhavingszaak. In bijlage 1 van de toelichting is de *Nota van beantwoording zienswijzen* opgenomen waarin op alle reacties wordt ingegaan. Ook is naar aanleiding van een zienswijze een bezonningsstudie als bijlage toegevoegd met betrekking tot het nieuwbouwproject De Eik waarbij 30 appartementen worden gerealiseerd. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast heeft het volgende geleid tot ambtelijke aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In juni 2017 is bij brief vanuit uw raad verzocht om diverse aanpassingen van het eerder in april 2017 vastgestelde Detailhandelsbeleid Beverwijk. Omdat in dat nieuwe beleid een concreet en nader afwegingskader zal moeten worden geformuleerd om te bepalen in welke gevallen de functie van detailhandel uit bestemmingsplannen zal worden geschrapt, is in dit gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan daar vooralsnog geen uitvoering aan gegeven. Dit

bestemmingsplan kan niet inhoudelijk vooruit lopen op nog door uw raad vast te stellen beleid. Evenmin kan aanhouding van deze bestemmingsplanprocedure langer voortduren. Dit betekent dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 'Bijlage 1 – Lijst met planologische afname detailhandelsfunctie' is komen te vervallen en voor de adressen als vermeld op die vervallen lijst de functie van detailhandel vooralsnog mogelijk blijft binnen de nieuwe bestemming. Bij de volgende planherziening, waarschijnlijk onder de vigeur van de Omgevingswet, zal de inhoudelijke heroverweging volgen.

Het bestemmingsplan zal derhalve gewijzigd moeten worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de bij het raadsbesluit behorende *Nota van wijzigingen* (INT-17-38870) is concreet inzichtelijk gemaakt welke inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd.

Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Gelijktijdig met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 110c van de Wet geluidhinder (Wgh) een procedure gevoerd voor de vaststelling van hogere waarden. De hogere waarden houden verband met de vaststelling van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevels van diverse nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Ingevolge artikel 5, onder d, onderdeel I van de Bijlage van de Gemeenschappelijke Regeling voert het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst IJmond de procedure in het kader van de Wgh. De hogere waarden besluiten maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Er waren geen zienswijzen ingekomen gericht tegen de vaststelling van hogere waarden. In onderdeel 5.7 van de toelichting is een tabel opgenomen met het overzicht van de betreffende locaties.

Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan worden enkele bouwplannen mogelijk gemaakt waarvoor verplicht kostenverhaal geldt. Het betreft de rechtstreeks in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte plannen voor de Plantage (fase 2c t/m fase 5) en de ontwikkeling aan de Wijk en Duinerweg 171-173.

Voor de ontwikkelingen in de Plantage is een overeenkomst op hoofdlijnen met kostenregeling afgesloten waarbij per fase een deelplanrealiseringsovereenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan de grondoverdracht. De overeenkomsten zijn te duiden als anterieure overeenkomsten.

Voor Plantage fase 2c (De Eik) is afzonderlijk een overeenkomst afgesloten waarin de grondoverdracht (van gemeente naar initiatiefnemer), het kostenverhaal en een planschadeverhaalovereenkomst is geregeld.

Omdat gronden in eigendom van de gemeente noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van deze plannen is het kostenverhaal bij deze projecten via de gronduitgifte verzekerd.

De ontwikkeling aan de Wijk en Duinerweg 171-173 betreft een private ontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Voor dit project is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is op individueel projectniveau verzekerd via de gronduitgifte en/of via een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomsten maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ingevolge de systematiek van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient bij verplicht kostenverhaal ook het besluit te worden genomen omtrent het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Crisis- en herstelwet

Omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan direct strekt tot de ontwikkeling en verwezenlijking van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, valt het aan te merken als een besluit als bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet, waarop Afdeling 2 van die wet van toepassing is. Dit betekent dat er diverse procesrechtelijke maatregelen gelden die de voortgang bespoedigen. Zo is er geen mogelijkheid meer van een pro-forma beroepschrift en geldt er een versnelde zaakbehandeling bij de bestuursrechter.

Het bestemmingsplan en bijbehorende stukken

Woongebied West (plan-ID: NL.IMRO.0375.BPWoongebiedWest-VG01) bestaat in totaal uit de volgende onderdelen:

Juridisch deel	Raadsbesluit (met voorstel)		INT-17-38977	1
	Nota van wijzigingen		INT-17-38870	
	Regels (planregels)		INT-17-39429	
	Bijlagen van de regels	01 Lijst van uitzonderingen op goot- en bouwhoogteregel 02 Lijst van horeca-activiteiten 03 Staat van bedrijfsactiviteiten		
Verbeelding (plankaart)	- Blad 1 van 4: Noordelijk plandeel - Blad 2 van 4: Westelijk plandeel - Blad 3 van 4: Oostelijk plandeel - Blad 4 van 4: Zuidelijk plandeel - Legenda	INT-17-39430		
Beschrijvend deel	Toelichting		INT-17-39431	2
	Bijlagen toelichting	01 Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan met bijlage Bezonningsstudie Plantage De Eik 02 Overzicht vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 03 Geluidsrapportage ODIJ vaststelling hogere waarden 04 Overzicht gewijzigde woningaantallen	INT-17-39432	
		05 Bodemonderzoek, Plantage fase 2c De Eik 06 Geluidsonderzoek, Plantage fase 2c De Eik	INT-17-39433	3
		07 Bodemonderzoek, Plantage fase 3 08 Inventarisatie beschermde vogels, Plantage fase 3 09 Toetsing flora & fauna, Plantage fase 3 10 Geluidsonderzoek, Plantage fase 3		
		11 Bodemonderzoek, Plantage fase 4 en 5 12 Toetsing flora & fauna, Plantage fase 4 en 5 13 Geluidsonderzoek, Plantage fase 4 en 5		
		14 Bodemonderzoek, Wijk aan Duinerweg 171-173 15 QuickScan flora & fauna, Wijk aan Duinerweg 171-173 16 Geluidsonderzoek, Wijk aan Duinerweg 171-173	INT-17-39434	

Relatie met collegeprogramma

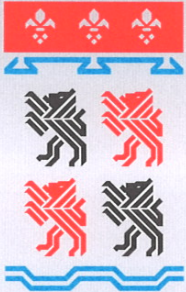
Er is geen relatie met het collegeprogramma.

Relatie met gemeentebegroting / budgetregels

Er is geen directe relatie met de gemeentebegroting. Het project wordt gefinancierd vanuit het reguliere budget voor ruimtelijke plannen.

Relatie met regionale samenwerking / MRA

In het kader van het vooroverleg is een voorontwerpversie toegezonden aan de gemeente Heemskerk gelet op de ligging van het plangebied. Verder is het plan conform regionaal beleid met betrekking tot diverse sectorale onderdelen zoals op het gebied van water, luchtkwaliteit en wonen. In dit bestemmingsplan is nog geen



uitvoering gegeven aan de regionale doelstelling tot het terugdringen van onbenutte plancapaciteit van detailhandel in bestemmingsplannen, omdat daartoe eerst een concreet afwegingskader dient te worden vastgesteld in het detailhandelsbeleid.

Eerdere besluiten / bestaand beleid / nieuw beleid

Niet van toepassing.

Motivering voorgesteld besluit

Ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw worden vastgesteld door de gemeenteraad. Deze termijn is voor een deel van het plangebied reeds verstreken.

Naast de wettelijke actualisatieplicht wordt het wenselijk geacht om anticiperend op de Omgevingswet zoveel mogelijk ruimtelijk beleid te actualiseren en te harmoniseren vóórafgaand aan de implementatie van de nieuwe wet, waarbij op termijn alle regelgeving betrekking hebbende op de fysieke leefomgeving geïntegreerd moet worden in één gebiedsdekkend Omgevingsplan (uitgewerkt op basis van een nieuwe Omgevingsvisie).

Ingevolge de systematiek van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient bij verplicht kostenverhaal ook het besluit te worden genomen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Consequenties voorgesteld besluit

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt een actueel juridisch-planologisch toetsingskader tot stand met tal van bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een groot deel van Beverwijk.

Verdere procedure

Omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan geldt er een uitgestelde publicatietermijn van de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze publicatie vindt zes weken na vaststelling plaats via de openbare bekendmakingen en in de Staatscourant. Na de publicatie worden de stukken (inclusief raadsbesluit en Nota van wijzigingen) zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn. De indieners van een zienswijze ontvangen een bericht over de wijze van afdoening. De stukken worden voorts digitaal ontsloten via ruimtelijkeplannen.nl en als pdf-bestand op de gemeentelijke website beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn (tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

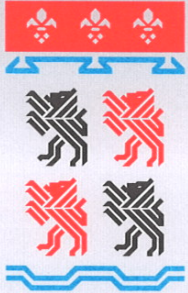
Voorgesteld besluit en commissieadvies

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit. Het advies van de commissie treft u aan in de beknopte besluitenlijst van de Raadscommissie.

Beverwijk, 7 november 2017
burgemeester en wethouders van Beverwijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,


mw. mr. A.L. Schölvinc


drs. M.E. Smit



Raadsbesluit

Documentnummer : INT-17-38977
Afdeling : Ruimte
Onderwerp : Gewijzigd bestemmingsplan Woongebied West

GEMEENTERAAD
VERGADERING D.D.
19 DEC 2017

De raad van de gemeente Beverwijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 7 november 2017, nummer INT-17-38977;
gehoord de Raadscommissie;
gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke
ordening;

b e s l u i t :

1. de Nota van wijzigingen (INT-17-38870) vast te stellen;
2. gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Woongebied West, met plan-ID: NL.IMRO.0375.BPWoongebiedWest-VG01, met bijbehorende stukken;
3. de zienswijzen van adressanten 7 t/m 11 niet-ontvankelijk te verklaren;
4. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening in relatie tot de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden.

Beverwijk, 19 DEC. 2017
de raad voornoemd,
de griffier,
de voorzitter,