

nummer : 27
onderwerp : Voorstel tot het Vaststelling bestemmingsplan Prof. ten
Doesschatestraat 199a

Aan de raad,

Inleiding

Om een nieuwbouwplan voor de realisatie van 14 woningen aan de Prof. ten Doesschatestraat mogelijk te maken is een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Die ligt nu voor in de vorm van het bestemmingsplan "Prof. ten Doesschatstraat 199a".

Toelichting/motivering/risico's

Op het perceel Professor ten Doesschatestraat 199A bevindt zich momenteel het activiteitencentrum 'De Maere'. De activiteiten zijn inmiddels beëindigd en het voornemen bestaat om de bebouwing te slopen en 14 grondgebonden woningen te realiseren. Het geldende bestemmingsplan laat echter geen woningbouw toe. Om de woningen alsnog mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin.

Door de ontwikkelaar is in het kader van participatie contact gezocht met omwonenden

De ontwikkelaar heeft op 19 maart 2019 een inloopavond gehouden voor de omwonenden en raadsleden in het kader van het burgerparticipatietraject. Van de inloopavond is door de ontwikkelaar een verslag gemaakt. Naar aanleiding van de ingekomen suggesties/opmerkingen van de belanghebbenden, is een 'nota van beantwoording' opgesteld en is het plan aangepast.

Het plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie

Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020 (RAP Zuid-Kennemerland/IJmond) blijkt dat de vraag naar woningbouw in Noord-Holland onverminderd groot is. Vooral in bestaand stedelijk gebied zijn er niet voldoende locaties om woningen toe te voegen. Onderhavig plan speelt in op deze regionale behoefte aan woningen in bestaand stedelijk gebied en is daarmee in lijn met het bepaalde in de regio.

In de Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk is een evaluatie van de 'Woonvisie 2010-2015' te vinden waarin geconcludeerd is dat de verschuiving van productie van appartementen naar meer eengezinswoningen met succes heeft plaatsgevonden, maar dat het tekort aan eengezinswoningen onverminderd blijft.

De realisatie van grondgebonden woningen (aansluitend op de bestaande woonomgeving) in de vrije koop sector is in lijn met de door de gemeente gestelde algemene uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

Het plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie

Het realiseren van maximaal veertien grondgebonden rijwoningen versterkt de stedenbouwkundige en architecturale structuur van de bestaand stedelijke omgeving van 'De Maere' ten opzichte van het huidige gebruik van het perceel. Hiermee is onderhavig plan in lijn met een belangrijk speerpunt uit de Structuurvisie Heemskerk 2020, namelijk het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke



omgeving.

Er zijn geen negatieve milieueffecten te verwachten door de ontwikkeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Op grond van de diverse milieuaspecten die zorgvuldig zijn afgewogen zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten en is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling hier niet zinvol.

Omdat de raad bevoegd is om het bestemmingsplan vast te stellen, is de raad ook bevoegd gezag om een beslissing te nemen over de m.e.r. beoordeling.

Voorgesteld wordt aan de raad om te besluiten dat op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling er geen milieueffectrapportage nodig is.

Financiën

Als er op gronden één of meer woningen gebouwd gaan worden, dan moeten de kosten die de gemeente hiervoor moet maken worden verhaald op de ontwikkelaar. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de openbare voorzieningen, de aanleg en inrichting en planschade. De raad kan dit doen met een exploitatieplan. Of door een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar.

Op 16 januari 2020 is een anterieure overeenkomst (incl. planschade) gesloten tussen aanvrager en de gemeente om de kosten voor de grondexploitatie af te wentelen.

De raad wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten al door de ondertekende overeenkomst verzekerd is.

Relatie met regionale samenwerking

Niet aan de orde

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199a vast te stellen. Ook stellen wij voor geen milieueffectrapportage en exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunten

1. te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.
2. het bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199a, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdemaere2019-VA01 vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2020, nummer 27;

gehoord de Raadsbrede Commissie van 13 mei 2020;

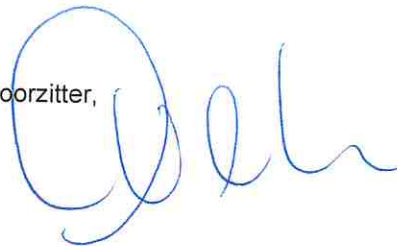
besluit:

1. te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.
2. het bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199a, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdemaere2019-VA01 vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
28 mei 2020

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



Verdere procedure besluitvorming

Na vaststelling moet het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd worden.

Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking en kan daarvan gebruik worden gemaakt, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- Toelichting bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199A(D/2020/217573)
- Bijlagenboek bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199A (D/2020/217575)
- Regels bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199A (D/2020/217574)
- Verbeelding bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199A(D/2020/217578)
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst (D/2020/217581)
- Bekendmaking bestemmingsplan Prof. ten Doesschatestraat 199A (D/2020/217615)

Heemskerk, 4 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,
de secretaris, de burgemeester,