

nummer : 30  
onderwerp : Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk'

Aan de raad,

### **Inleiding**

Voor de realisatie van twee gebouwen met in totaal 50 appartementen op de locatie Duitslandlaan 9 te Heemskerk is een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Deze ligt voor in de vorm van het bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk'.

### **Toelichting/motivering/risico's**

*Er is verzocht om realisatie van twee appartementengebouwen*

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Duitslandlaan 9 te Heemskerk twee gebouwen met in totaal 50 appartementen te realiseren. Op deze plek was voorheen tuincentrum Olaf de Ruyter gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd. De bedrijfsgebouwen zijn nog op de locatie aanwezig.

Met de bedrijfsbeëindiging is een kans ontstaan voor een nieuwe, toekomstbestendige invulling voor de locatie. Gelet op de grote woningbehoefte en het streven om deze zoveel mogelijk binnenstedelijk in te vullen, is woningbouw op de locatie een logische keuze.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebied I'. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

*De vaststelling door de raad is het laatste besluit in de bestemmingsplanprocedure*

Op 10 december 2021 heeft een openbare bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is aangekondigd dat het bestemmingsplan werd voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen indienen bij de raad. Er is een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgaande 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9' is deze zienswijze van een reactie voorzien.

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' vast te stellen conform de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPduitslandIn2021-VA01. Daarnaast wordt aan de raad voorgesteld de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9' vast te stellen.

*Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk goed inpasbaar*

Op basis van een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van de omgeving, is gekozen voor 2 appartementengebouwen waarbij het gebouw aan de Duitslandlaan 6 bouwlagen en het gebouw daarachter 5 bouwlagen hoog wordt. De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt circa 20 en 17

D/2022/428486



Z07EE0F4EE2

meter. Hiermee wordt een goede overgang gecreëerd tussen de aanwezige laagbouw aan de noordwestzijde van het plangebied en de hoogbouw aan de zuidoostzijde. Het appartementengebouw, dat wordt gerealiseerd aan de zijde van de Duitslandlaan, wordt op de weg georiënteerd. Het tweede gebouw wordt qua oriëntatie iets gedraaid, waarbij wordt aangesloten bij de structuur van het water in het park. Hiermee ontstaat de gewenste interactie tussen het gebouw en de parkomgeving. De buitenruimte wordt grotendeels openbaar, waarbij de nieuwe gebouwen op gaan in het park als paviljoens in het groen. Met de inrichting van de buitenruimte wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het park. Uitgangspunt is om ook meer openheid te creëren in het bestaande park waarmee de beleving van het park kan worden vergroot.

#### *Een milieueffectrapportage is niet vereist*

Uit het natuuronderzoek en het onderzoek naar stikstofdepositie, zoals beschreven in paragraaf 4.6 van de toelichting blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Door middel van een aanmeldnotitie is hier invulling aan gegeven. Hieruit volgt dat de omvang van het project ver onder de drempelwaarde ligt en de kenmerken van de activiteiten (sloop, herinrichting van het gebied en bouw van de woningen) en de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

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 er geen milieueffectrapportage nodig is.

#### *Doelgroepenverordening en zelfbewoningsplicht maken onderdeel uit van het bestemmingsplan*

In Heemskerk gelden de Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021 en de Beleidsregels zelfbewoningsplicht Heemskerk 2021. De regels over doelgroepen en de regels over zelfbewoningsplicht zijn van toepassing op het bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' en het binnen de ruimtelijke kaders ervan te realiseren nieuwbouwplan. Het bouwplan gaat uit van 52% betaalbare woningen (20% sociale huur en 32% sociale koop). Het totale woningbouwprogramma bestaat daarnaast voor 44% (22 woningen) uit middeldure koop overeenkomstig de Woonvisie 2025 Beverwijk - Heemskerk 'Een thuis voor iedereen', en voor 4% (2 woningen) uit dure koop. De overige woningen vallen grotendeels in de middencategorie. De beide penthouses krijgen een hogere koopsom. Voor wat betreft de zelfbewoningsplicht zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hierin is geregeld dat deze zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de toekomstige koopovereenkomsten met betrekking tot de appartementen.

#### *Initiatiefnemer heeft in het kader van participatie informatie-/participatiesessies georganiseerd*

Op 3 maart 2021 heeft de initiatiefnemer een informatie-/participatiesessie georganiseerd. Er zijn 100 uitnodigingen gestuurd naar omwonenden. Tijdens de sessie waren circa 75 mensen aanwezig en is het plan toegelicht. De gestelde vragen zijn in een verslag van antwoord voorzien. Op verzoek van omwonenden is op 26 april 2021 een tweede sessie gehouden. Hier zijn 23 direct omwonenden voor uitgenodigd. Tijdens de sessie waren 11 omwonenden aanwezig. Ook voor deze sessie zijn de gestelde vragen in een verslag beantwoord en toegestuurd. Naar aanleiding van vragen en verzoeken vanuit de direct omwonenden zijn wijzigingen in het plan doorgevoerd. Op 1 september 2021 zijn deze wijzigingen tijdens een informatie-/participatiesessie gepresenteerd. Hier zijn 25 direct omwonenden

voor uitgenodigd. Tijdens de sessie waren 7 omwonenden aanwezig. De verslagen zijn als bijlagen bij de plantoelichting opgenomen.

#### *Parkeren en bergingen*

Het parkeren zal grotendeels in het plangebied worden opgelost door middel van de aanleg van 50 parkeerplaatsen aan de noordwestzijde van het plangebied. Hiermee ontstaat direct ook een buffer tussen de nieuwe gebouwen en de bestaande woningen. Het parkeren wordt groen ingepast en klimaat adaptief ingericht. De entrees van de gebouwen zijn duidelijk zichtbaar vanaf de parkeerplaatsen. Bergingen van wooncomplex 1 worden gerealiseerd onder het maaiveld.

#### *Wet geluidhinder*

Ten behoeve van het bestemmingsplan dient vaststelling van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden. Het hogere waardenbesluit heeft betrekking op wegverkeerslawaaai. De bevoegdheid van het college tot vaststelling van een hogere waarde is gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst IJmond. Het besluit tot vaststelling hogere waarden zal samen en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd.

#### *Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalovereenkomst gesloten*

Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Deze overeenkomst is gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarnaast is het verhaal van eventuele kosten in verband met planschade contractueel met initiatiefnemer geregeld. Met betrekking tot de inhoud van de beide overeenkomsten is een zakelijke beschrijving opgesteld.

#### **Financiën**

Niet van toepassing. Voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt leges geheven.

#### **Relatie met regionale samenwerking**

Niet van toepassing.

#### **Conclusie c.q. voorstel**

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' vast te stellen. Verder stellen wij uw raad voor om in te stemmen met de conclusie dat in verband met deze planprocedure geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Tot slot stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Beslispunten**

1. te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. het bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPduitslandIn2021-VA01 vast te stellen;
3. de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9' vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Verdere procedure besluitvorming**

Na vaststelling moet het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd worden. Tegen de vaststelling kan gedurende een termijn van zes weken beroep worden ingesteld 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.

Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst wordt gelijktijdig met het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Hiertegen staan geen rechtsmiddelen open.

**Bijlage(n)**

- Verbeelding bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' (D/2022/432604)
- Regels bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' inclusief bijlage (D/2022/432605)
- Toelichting bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' inclusief bijlagen (D/2022/432608)
- Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9 (D/2022/431060)
- Besluit hogere waarde geluid (D/2022/428487)
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst (D/2022/428511)
- Bekendmaking (D/2022/428489)

Heemskerk, 29 maart 2022

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

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2022, nummer 30 ;

gehoord de commissie RWD

;

**b e s l u i t :**

1. te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. het bestemmingsplan 'Duitslandlaan 9 Heemskerk' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPduitslandln2021-VA01 vast te stellen;
3. de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9' vast te stellen;
4. 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  
25 mei 2022

de raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

