

nummer : 12
onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan
Jan van Kuikweg 146 te Heemskerk

Aan de raad,

Inleiding

Henselmans/Bolten Ontwikkeling BV hebben sinds 2005 het voornemen om het perceel op de hoek Jan van Kuikweg / De Baandert (Jan van Kuikweg 146) te herontwikkelen en te voorzien in de bouw van 24 appartementen en een parkeergarage. Op deze kavel was de voormalige Seat garage gevestigd. Het bestemmingsplan Woongebied I kent ter plaatse de bestemmingen 'bedrijf' en 'groen' waarbinnen de realisatie van 24 appartementen en een parkeergarage niet is toegestaan. Over de herontwikkeling van deze kavel is langdurig overleg gevoerd. In 2009 is voor het gebied een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een appartementen gebouw met 24 appartementen en een parkeergarage. Hierop is een positieve grondhouding ingenomen. Het plan is door de ontwikkelaar verder uitgewerkt en uiteindelijk is in januari 2014 een bestemmingsplan in procedure gebracht, waarvan het ontwerp in maart 2014 ter visie heeft gelegen.

Na de ter inzage legging is de procedure met betrekking tot het bestemmingsplan stopgezet. Dit heeft voornamelijk te maken gehad met de marktomstandigheden in 2014. In die periode ondervond de ontwikkelaar nog de nasleep van de financiële crisis en de slechte woningmarkt. Nu anno 2017 de woningmarkt weer een andere dynamiek kent, en de vraag naar woningbouw weer flink is toegenomen heeft de ontwikkelaar in april 2017 aangegeven om weer een vervolg te willen geven aan de planontwikkeling.

Toelichting/motivering/risico's

Bevoegdheid

Het voorbereiden van bestemmingsplannen is een taak van het college van burgemeester en wethouders. De vaststelling van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Procedure

In 2014 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken (vanaf 21 maart 2014) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn van tervisielegging zijn drie zienswijzen ingediend.

Aangezien er een geruime tijd tussen het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan zit is het bestemmingsplan vanuit oogpunt van zorgvuldigheid geactualiseerd en getoetst aan diverse actuele beleidsstukken, hierbij zijn tevens de opmerkingen van de indieners van de zienswijzen meegenomen.

Ingevolge artikel 3.8. lid 1 sub 2 van de Wet ruimtelijke ordening beslist de raad binnen twaalf weken na afloop van de termijn van tervisielegging. Het niet tijdig besluiten binnen twaalf weken heeft geen rechtsgevolg, derhalve kan nu tot vaststelling van dit bestemmingsplan worden overgaan.



Zienswijzen

De ingekomen zienswijzen in 2014 zijn tijdig ingediend.

Na meerdere overleggen met de ontwikkelaar Henselmans Bolten vof is er overeenstemming bereikt tussen de indieners van de zienswijzen en de ontwikkelaar. De zienswijzen zijn op 19 februari 2018 schriftelijk ingetrokken.

Ambtshalve wijzigingen

Er is een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld (aanpassen van de verbeelding, planregels en toelichting). Ambtshalve wordt voorgesteld de bestemmingsplangrens aan te passen, waardoor de resterende strookjes met bestemming 'Bedrijven' wordt omgezet naar de bestemming "Groen". Voor een overzicht aan wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (staat van wijzigingen) in de nota van zienswijzen en wijzigingen Jan van Kuikweg 146.

Groenplan

In 2014 is een groenplan opgesteld. Het groenplan is de basis voor de verdere inrichting van de openbare ruimte. Over dit groenplan en de concrete uitwerking hiervan heeft ontwikkelaar overleg gevoerd met de omgeving.

Hogere waarden Wet geluidhinder

Een woning / appartementencomplex is een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De voorkeurswaarden op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex, voor wegverkeerslawaaai wordt overschreden als gevolg van de Jan van Kuikweg, De Baandert en de rotonde.

Ten behoeve van het bestemmingsplan dient een vaststelling van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden. De bevoegdheid van het college tot vaststelling van een hogere waarde is gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst IJmond.

Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Het ontwerp besluit heeft vanaf 18 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere waarden voor de geluidbelasting is vastgesteld op 19 december 2017 en zal worden gepubliceerd gelijktijdig met het besluit ten aanzien van het bestemmingsplan. Na onherroepelijk worden van het besluit zullen de vastgestelde hogere waarden ingeschreven worden in het kadaster.

Exploitatieplan

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk, omdat de kosten van deze ontwikkeling anderszins zijn verzekerd door middel van een gesloten anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is overeengekomen dat de (gemeentelijke) kosten van deze planontwikkeling en de kosten voor de herontwikkeling van de openbare ruimte voor rekening van Henselmans/Bolten VOF zijn. Ook de eventuele kosten die mogelijk voortvloeien uit de gesprekken over het groenplan komen voor rekening van de ontwikkelaar. Op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening is na het sluiten van de anterieure overeenkomst een kennisgeving gedaan in het gemeenteblad.

Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, wordt de raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

Planologische wijzigingen kunnen leiden tot planschade. Met de ontwikkelaar is tevens een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om eventuele planschade af te kunnen wentelen

Commissie FFE d.d. 8 februari 2018

Tijdens de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146 in de Commissie Fysiek domein, financiën en economie op 8 februari 2018 is besloten de regels van het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft het schrappen van de mogelijkheid terreinafscheidingen te plaatsen binnen de bestemmingen Wonen-1 en Groen. Tevens is de mogelijkheid om binnen de bestemming Groen parkeerplaatsen en in- en uitritten inclusief bijbehorende gebouwen te realiseren geschrapt, teneinde hier geen garageboxen te kunnen realiseren.

Crisis en herstelwet

De raad kan afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (artikel 1.1 Chw jo. Artikel 3.1 Bijlage I Chw) van toepassing verklaren omdat het bestemmingsplan de ontwikkeling en verwezenlijking van meer dan elf woningen in een aaneengesloten gebied omvat. Met het van toepassing verklaren kan tijdwinst worden behaald omdat dan het bestemmingsplan in de eventuele beroepsfase met voorrang wordt behandeld. Er zijn dan geen mogelijkheden voor het instellen van een pro forma beroep. Verder past de Afdeling bestuursrechtspraak bij de beoordeling van het beroep het relativiteitsbeginsel toe, als gevolg waarvan alleen belanghebbenden in beroep ontvankelijk zijn.

Op grond van artikel 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, eerste tranche dient in het besluit zelf en de bekendmaking daarvan te worden vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van deze wet van toepassing is.

Financiën

Niet van toepassing.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing

Conclusie c.q. voorstel

Het college van burgemeester en wethouders komt in de nota van wijzigingen Jan van Kuikweg 146 tot de conclusie dat door het intrekken van de zienswijzen, de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de commissie FFE, aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan en stelt de raad daarom voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De Nota van wijzigingen, bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146, vaststellen.
2. Naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen uit de commissie FFE wordt voorgesteld een aantal wijzigingen aan te brengen aan het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de nota van wijzigingen, bijlage 1 bij het raadsbesluit;
3. Met in achtneming van het gestelde onder 1 en 2 het langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen (ten opzichte van het ontwerp) van het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPJvKuikweg2014-VA01;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146' vast te stellen'

5. te verklaren dat:

- op dit besluit de Crisis- en herstelwet (afdeling 2, Hoofdstuk 1) van toepassing is;
- de beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend,
- en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Verdere procedure besluitvorming

De besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en de hogere waarden wet Geluidhinder worden bekend gemaakt in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tevens wordt het vastgestelde bestemmingsplan met het vaststellingsbesluit en het besluit hogere waarden ter visie gelegd. Bij de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij mededelen dat de Crisis- en herstelwet in beroep van toepassing zal zijn.

Degene die beroep heeft ingesteld kan gedurende de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijlage(n)

1. Nota van wijzigingen, bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146 (OD/2018/223418)
2. Brieven intrekking zienswijzen (OD/2018/224074)
3. Toelichting behorende bij BP Jan van Kuikweg 146 (OD/2018/224246)
4. Bijlagen bij toelichting BP Jan van Kuikweg 146 (OD/2018/224247)
5. Regels BP Jan van Kuikweg 146 (OD/2018/224248)
6. Verbeelding BP Jan van Kuikweg 146 (OD/2018/224249)

Heemskerk, 9 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,

de secretaris,

de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018, nummer 12;

gehoord de commissie FFE ;

- overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan "Jan van Kuikweg 146" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPjvkuikweg2014-VA01 met ingang van 21 maart 2014 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledige papieren versie van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen;
- een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;
- van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerp gebruik is gemaakt;
- dat de zienswijze op 19 februari 2018 schriftelijk zijn ingetrokken.

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018;

Gelet op artikel 3.1., 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. de Nota van wijzigingen, bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146 (OD/2018/223418) vast te stellen;
2. naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen, en de opmerkingen uit de commissie FFE, een aantal wijzigingen aan te brengen in het (ontwerp)bestemmingsplan zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de nota van wijzigingen;
3. met in achtneming van het gestelde onder 1 en 2 het langs elektronische weg en in analoge vorm het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPJvKuikweg2014-VA01, vast te stellen
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 146 vast te stellen.

5. te verklaren dat:

- op dit besluit de Crisis- en herstelwet (afdeling 2, hoofdstuk 1) van toepassing is;
- de beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

6. Bij de welstandsbeoordeling zal in ieder geval ook moeten worden getoetst op de architectonische kwaliteit van de gevels van het complex die zichtbaar zijn vanaf de Baandert. Een aantrekkelijk gevelbeeld kan worden gerealiseerd door een accentuering van de entreepartij, door verschillend kleur- en materiaalgebruik in de gevels, door eventueel gedeeltelijk "groene" gevels en door verspringingen in de gevels middels bijvoorbeeld erkers.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
22 februari 2018

de griffier,

de raad voornoemd,

de voorzitter,

