

nummer : 15  
onderwerp : Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Heemskerk -  
Marytgen

Aan de raad,

### **Inleiding**

Om een geheel nieuw complex met 24 sociale, levensloopbestendige seniorenappartementen alsmede kantoorruimte voor Sint Agnes Woning Stichting aan de Maerten van Heemskerckstraat 34-36 te Heemskerk mogelijk te maken, is een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Deze ligt voor in de vorm van het bestemmingsplan 'Heemskerk - Marytgen'.

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

*Het plan voorziet in de realisatie van seniorenappartementen en kantoorruimte*

Sint Agnes Woning Stichting wenst op de locatie Maerten van Heemskerckstraat 34 en 36 een geheel nieuw complex bestaande uit 24 sociale, levensloopbestendige seniorenappartementen te realiseren. Tevens zal er kantoorruimte worden gerealiseerd voor de stichting. Met de ontwikkeling zal de voorraad seniorenwoningen worden uitgebreid. Aan seniorenwoningen is grote behoefte. De bestaande en gedateerde bebouwing (een kantoorpand en een vrijstaande woning) zal worden gesloopt.

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

Op 19 november 2021 heeft een openbare bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is aangekondigd dat het bestemmingsplan werd voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er is een zienswijze binnengekomen, te weten van de bewoners van Jan van Scorelstraat 1. Deze zienswijze is op 14 januari 2022 ingetrokken, nadat namens Sint Agnes Woning Stichting is toegezegd dat de ramen in de kopgevel grenzend aan de erfgrans met Jan van Scorelstraat 1 komen te vervallen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Heemskerk - Marytgen' gewijzigd vast te stellen conform de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPmarytgen2021-OW01.

*Het plan is stedenbouwkundig goed inpasbaar*

De ontwikkeling sluit in stedenbouwkundig opzicht goed aan bij de omliggende bebouwing en de structuur van de Maerten van Heemskerckstraat. De toren op de hoek van de Maerten van Heemskerckstraat en de Carel van Manderstraat markeert de entree naar het centrum en zorgt voor een sterke accentuering. De overige bebouwing aan de Maerten van Heemskerckstraat wordt lager naarmate meer het centrum in wordt gegaan. Op die manier begeleidt de bebouwing de Maerten van Heemskerckstraat naar het centrum toe. Het plan heeft de naam Marytgen, naar de tweede vrouw van schilder Maerten van Heemskerck.

*Er zijn geen negatieve milieueffecten te verwachten door de ontwikkeling*

D/2022/421039



Z07C8833B23

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De voorliggende ontwikkeling is te kwalificeren als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing aan de Maerten van Heemskerckstraat 34 en 36 te Heemskerk. Hiervoor in de plaats wordt het terrein herontwikkeld ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw met 24 seniorenappartementen en een kantoorruimte. Op het terrein wordt een parkeerterrein ingericht. De planlocatie is niet gelegen in of nabij beschermd natuurgebied. Het ligt aan de rand van het winkelgebied van Heemskerk en wordt omgeven door bebouwing. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Wel zijn er mogelijk huismussen en/of vleermuizen aanwezig in de te slopen bebouwing. Dit wordt conform de daarvoor geldende eisen onderzocht door een ecologisch onderzoeksbureau. De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

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 'Heemskerk - Marytgen' en het binnen de ruimtelijke kaders ervan te realiseren nieuwbouwplan. Op 14 september 2021 heeft het college voor deze ontwikkeling besloten in te stemmen met een woonprogramma dat voor minimaal 50% bestaat uit sociale huurwoningen en voor het overige uit middenhuur woningen, en om deze verplichting op te nemen in de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan met toepassing van de doelgroepenverordening. Dit is overgenomen in de planregels en uitgewerkt in de anterieure overeenkomst. In de toelichting bij het bestemmingsplan is, in lijn met het collegebesluit, een 75% inspanningsverplichting voor sociale huur opgenomen.

#### *Sint Agnes heeft in het kader van participatie een inloopavond georganiseerd*

Op 18 januari 2021 heeft een bewonersavond plaatsgevonden, waarbij de buurt is geïnformeerd over het plan. Ook de architect was hierbij aanwezig. Omwonenden konden terecht met vragen, opmerkingen en suggesties over de ontwikkeling. Voor een uitgebreid verslag van de avond wordt verwezen naar bijlage 11 bij de toelichting. In bijlage 12 is beschreven hoe Sint Agnes heeft gereageerd op de vragen, opmerkingen en suggesties van omwonenden.

#### *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 wegverkeerslawaaï. 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 vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

*Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten*  
Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen gemeente en Sint Agnes Woning Stichting. Daarnaast is het verhaal van eventuele kosten in verband met planschade contractueel met Sint Agnes Woning Stichting 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 'Heemskerk - Marytgen' vast te stellen. Ook stellen wij 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 'Heemskerk - Marytgen' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPmarytgen2021-OW01 gewijzigd vast te stellen;
3. 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 'Heemskerk - Marytgen' (D/2022/422541)
- Regels bestemmingsplan 'Heemskerk - Marytgen' (D/2022/422542)
- Toelichting bestemmingsplan 'Heemskerk - Marytgen' (D/2022/422543)
- Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan 'Heemskerk - Marytgen' (D/2022/422544)
- Bekendmaking (D/2022/421041)
- Besluit hogere waarde geluid (D/2022/421951)
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst (D/2022/422177)

Heemskerk, 17 februari 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. 25 januari 2022, nummer 15;

gehoord de commissie RWD

;

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

1. dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. het bestemmingsplan 'Heemskerk - Marytgen' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPmarytgen2021-OW01, gewijzigd 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  
17 februari 2022

de raad voornoemd,  
de griffier,



de voorzitter,

