

nummer : 79
onderwerp : Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Jan Ligthartstraat 65-67
Heemskerk'

Aan de raad,

Inleiding

Voor het legaliseren van de eerder wegbestemde woning, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van een extra (vrijstaande) woning op de locatie Jan Ligthartstraat 65-67 in Heemskerk is een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Deze ligt voor in de vorm van het bestemmingsplan 'Jan Ligthartstraat 65-67 Heemskerk'.

Toelichting/motivering/risico's

De beoogde ontwikkeling

Aan de Jan Ligthartstraat 65-67 in Heemskerk is een winkelpand gesitueerd, met daarin een bloemist. Daarnaast zijn op deze locatie twee woningen aanwezig waarvan er één door een omissie planologisch is wegbestemd. De initiatiefnemer van de voorliggende planwijziging is voornemens om de bedrijfswoning behorende bij de bloemist te herbestemmen tot reguliere woning en om de wegbestemde aangebouwde woning weer op te nemen als woning in het bestemmingsplan. De bloemisterij blijft behouden en blijft als detailhandel bestemd. Verder wordt er op verzoek van initiatiefnemer een vrijstaande woning gebouwd op het perceel.

Het college heeft op 23 november 2021 ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van een extra woning, het legaliseren van de wegbestemde woning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Bij brief van 29 november 2021 is initiatiefnemer hierover geïnformeerd (Z/2020/347700 / D/2021/409083).

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

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

Op 8 juli 2022 heeft een openbare bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is aangekondigd dat het bestemmingsplan werd voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Jan Ligthartstraat 65-67 Heemskerk' vast te stellen conform de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0369.BPJligthartstr2022-VA01.

Het plan is stedenbouwkundig goed inpasbaar

Het plangebied ligt aan de rand van de wijk Waterakkers. Langs de Jan Ligthartstraat bezit de bebouwing niet de typische kenmerken van de rest van deze wijk. Het plan is voorgelegd aan de

D/2022/485446



Z08E1299521

welstandscommissie Heemskerk. De welstandscommissie is van mening dat de toevoeging van een woning mogelijk is en dat de kwaliteit van de omgeving hierbij gebaat is. De nieuwe woning reageert op de asymmetrie van de bestaande woning doordat ook de nieuwe woning een asymmetrische kap heeft. In vervolg op het welstandsoverleg is het bouwvlak smaller gemaakt, dit is stedenbouwkundig akkoord.

Water

Het plan is besproken met de wettelijke overlegpartner Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Namens het hoogheemraadschap is aangegeven dat geen toename van verharding optreedt. Er hoeven dan ook geen compenserende maatregelen te worden getroffen. Het hemelwater en het rioolwater zullen via een gescheiden stelsel afgevoerd worden. Het hemelwater wordt opgevangen in infiltratiekratten in het gazon. Bij de nieuwbouw wordt dus een waterberging aangelegd. Dit is in lijn met de beleidsregels over Water en Klimaatadaptatie.

Verkeer en parkeren

Het nieuwe woonperceel zal worden ontsloten, via de parkeerplaats van Jan Ligthartstraat 67, op de Jan Ligthartstraat. Er bestaat reeds een recht van erfdienstbaarheid waarmee de toegang tot het nieuwe erf geborgd is. De bloemist heeft verklaard dat de bedrijfsvoering niet in gevaar komt, en dat er in de nieuwe situatie kan worden voldaan aan (de minimaal vereiste) vier parkeerplaatsen.

Het wettelijk overleg heeft plaatsgevonden

Op 8 juli 2022 heeft een openbare bekendmaking plaatsgevonden waarin de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangekondigd. Een concept ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. De reacties van overlegpartner Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en betrokken disciplines zijn verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan.

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 ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden is samen en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Nadien is het (definitief) besluit hogere waarden genomen. Dit zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Omgevingsveiligheid

De Omgevingsdienst IJmond heeft op 1 juni 2022 advies gegeven op basis van een eerdere versie van het ontwerpplan. Hieruit komt naar voren dat de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangepast voor wat betreft de aspecten omgevingsveiligheid (Eye Film Instituut en Tata Steel) en luchtkwaliteit, en dat de opmerkingen voor soortenbescherming (in het kader van de ecologie) in acht moeten worden genomen. Deze opmerkingen zijn in de toelichting verwerkt.

Een milieueffectrapportage is niet vereist

Met het oog op de wijziging van de bestemming is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze m.e.r.-beoordeling is in dit geval niet vereist. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat het voorliggende plan belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. De bedrijfswoning behorende bij de bloemist wordt herbestemd tot reguliere woning, de wegbestemde aangebouwde woning wordt opnieuw opgenomen als woning en er wordt een vrijstaande woning toegevoegd. Er is in dit geval geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', in welk geval een m.e.r.-beoordeling

verplicht zou zijn. Omdat de raad bevoegd is om het wijzigingsplan vast te stellen, is de raad het bevoegd gezag om een beslissing te nemen over de m.e.r.-beoordeling.

Er is een planschadeovereenkomst gesloten

Voor het plan is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hierin is het verhaal van eventuele kosten in verband met planschade contractueel geregeld. Met betrekking tot de inhoud van de overeenkomst is een zakelijke beschrijving opgesteld, die bij de stukken in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gevoegd.

Financiën

Niet van toepassing.

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 27 februari 2022 en in de week van 28 februari 2022 de bewoners en bedrijven in de nabije omgeving ingelicht over de plannen. Niet is gebleken van bezwaren tegen de verkaveling, wijziging van het bestemmingsplan of de bouwplannen. Op 29 juni 2022 is er nog een ronde gedaan waarin meer buurtbewoners betrokken zijn. Ook in deze ronde zijn geen negatieve reacties ontvangen.

Planning

Zie onder 'Verdere procedure besluitvorming'.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Jan Ligthartstraat 65-67 Heemskerk' 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 'Jan Ligthartstraat 65-67 Heemskerk' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0369.BPjligthartstr2022-VA01 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)

- Bestemmingsplan 'Jan Ligthartstraat 65-67 Heemskerk', inclusief toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en verbeelding (D/2022/486129)

- Bekendmaking (D/2022/485447)
- Besluit hogere waarde geluid (D/2022/486130)
- Zakelijke beschrijving planschadeovereenkomst (D/2022/486131)

Heemskerk, 18 oktober 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. 18 oktober 2022, nummer 79;

gehoord de commissie RWK;

b e s l u i t :

1. dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. het bestemmingsplan 'Jan Ligthartstraat 65-67 Heemskerk' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0369.BPJligthartstr2022-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
24 november 2022

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,

K.S. Heldoorn
de voorzitter,