

nummer : 45
onderwerp : Voorstel tot het Vaststelling bestemmingsplan Water acker 2

Aan de raad,

Inleiding

Teneinde een nieuwbouwplan, bestaande uit een gebouw met 48 appartementen aan de Water acker, mogelijk te maken, is een nieuwe juridisch-planologische onderligger nodig. Die ligt nu voor in de vorm van het bestemmingsplan 'Water acker 2'.

Toelichting/motivering/risico's

Het project heeft betrekking op de bouw van 48 appartementen op een perceel grond gelegen aan de Water acker. Het perceel is gesitueerd tussen de Starweg en de Ruyn acker, en het maakt onderdeel uit van het plangebied Waterwegen. Op het perceel rust deels een maatschappelijke bestemming en deels een verkeersbestemming.

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

Op 29 mei 2020 heeft er een openbare bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is aangekondigd dat het bestemmingsplan werd voorbereid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen geweest. De lijst met wijzigingen en de bijbehorende onderbouwing staan in de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen, en het addendum hierop. De belangrijkste wijzigingen in het kort zijn:

- De maximale bouwhoogte is gewijzigd van 22 meter in 20,5 meter.
- De afwijkingsmogelijkheden voor dakkapellen en horecaterrassen zijn geschrapt.
- Aan het bestemmingsplan is een bijlage gehecht met daarin de verdeling tussen woningen in de vrije sector en sociale huur/betaalbare koop (bijlage 9).
- De duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.3.3) is aangevuld met het voornemen om zonnepanelen te plaatsen, en het streven naar een zo hoog mogelijke energiebesparing en energieneutraal bouwen.

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Water acker 2' gewijzigd vast te stellen conform de beschrijving in voornoemde nota en de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPWateracker2019-VA01.

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

Omwonenden en raadsleden zijn door de ontwikkelaar uitgenodigd voor een inloopavond op 18 april 2019. Op deze inloopavond is informatie verstrekt over de plannen voor een appartementencomplex. De plannen konden worden bekeken en aan de ontwikkelaar konden vragen worden gesteld. Van het architectenbureau Alberts en Van Huut waren de heren M. van Huut en H. IJkelstam aanwezig. Op de inloopavond zijn circa 75 tot 100 belangstellenden afgekomen. Zij konden hun suggesties, op- en



aanmerkingen op het plan geven door middel van het invullen van een formulier. In totaal hebben 25 belangstellenden een formulier ingevuld. In het 'verslag inloopavond' is de input verwerkt en van een reactie voorzien. De ontwikkelaar heeft een aantal punten betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Er zijn geen negatieve milieueffecten te verwachten door de ontwikkeling

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. De drempelwaarden (een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer) worden echter niet gehaald. Daarom heeft een toets plaatsgevonden in de vorm van een aanmeldnotitie. Hieruit blijkt dat (de waarschijnlijk belangrijke) gevolgen voor het milieu beperkt zijn, en hoofdzakelijk verband houden met een geringe toename van de verkeersbewegingen.

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 op basis van de aanmeldnotitie te besluiten dat 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 zogeheten anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar.

Met de ontwikkelaar is op 6 april 2021 een anterieure overeenkomst gesloten

De raad wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten door de ondertekende overeenkomst verzekerd is. In de anterieure overeenkomst wordt in het bijzonder geregeld dat:

- de ontwikkelaar het exploitatiegebied ontwikkelt en het bouwplan realiseert voor eigen rekening en risico;
- de gemeente de werken en werkzaamheden inzake de aanleg van het openbaar gebied en de openbare voorzieningen zal laten uitvoeren;
- de kosten voor deze werken en werkzaamheden voor rekening van de ontwikkelaar zijn, conform de begroting behorend bij de anterieure overeenkomst;
- de ontwikkelaar alle uit het bouwplan voortvloeiende kosten, zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, als ook de daaruit voortvloeiende tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente dient te vergoeden;
- hiertoe tussen gemeente en ontwikkelaar een planschade(verhaals)overeenkomst zal worden gesloten voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan;
- het met het oog op de ontwikkeling tussen gemeente en ontwikkelaar gronden geruild dienen te worden, waartoe een separate overeenkomst tot ruiling zal worden gesloten;
- voor de ontwikkelaar de verplichting geldt dat in de verkoopovereenkomsten met betrekking tot de sociale koopwoningen een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wordt vastgelegd, en dat bij verhuur door een kopende partij de maximale huurprijs op het niveau van de sociale huurprijs zal worden bepaald.

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 wegverkeerslawaa. 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. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het (definitieve) besluit hogere waarden is ongewijzigd vastgesteld op 31 maart 2021 (D/2021/351650).

Relatie met regionale samenwerking

Niet aan de orde.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Water acker 2' gewijzigd vast te stellen. Ook stellen wij voor om geen milieueffectrapportage en exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunten

1. de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (D/2021/351494) vast te stellen;
2. de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen – addendum (D/2021/360603) vast te stellen;
3. te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
4. het bestemmingsplan 'Water acker 2' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPWateracker2019-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. 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. 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.

Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst en het besluit ten aanzien van de milieueffectrapportage worden gelijktijdig met het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Hiertegen staan geen rechtsmiddelen open.

Bijlage(n)

- Toelichting bestemmingsplan Water acker 2, incl. bijlagen (D/2021/349545)
- Regels bestemmingsplan Water acker 2, incl. bijlagen (D/2021/349546)
- Verbeelding bestemmingsplan Water acker 2 (D/2021/351682)
- Bekendmaking (D/2021/349056)
- Bundeling ingezonden zienswijzen (geanonimiseerd) (D/2021/351686)
- Ingezonden zienswijze 3 (geanonimiseerd) (D/2021/360603)
- Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (D/2021/351494)
- Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen – addendum (D/2021/360601)
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst (D/2021/351670)

Heemskerk, 20 april 2021

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,

BIRB/2021/3085

de secretaris,

de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021, nummer 45;

gehoord de commissie RWD;

b e s l u i t :

1. de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (D/2021/351494) vast te stellen;
2. de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen – addendum (D/2021/360603) vast te stellen;
3. te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
4. het bestemmingsplan 'Water acker 2' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPWATERACKER2019-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. 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

1 juni 2021

de raad voornoemd,
de griffier,



de voorzitter,

