

onderwerp : Voorstel tot het Vaststelling bestemmingsplan De Geelvinck
portefuillehouder : A. Zalinyan

Aan de raad,

Inleiding

Voor de herontwikkeling van het plangebied De Geelvinck dat wordt begrensd door de Cornelis Geelvinckstraat, Beatrix van Dongenstraat, Jan van Kuikweg en Dirk van der Leckstraat, is een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Deze ligt nu voor in de vorm van het bestemmingsplan 'De Geelvinck'.

Toelichting/motivering/risico's

Met het herontwikkelingsplan De Geelvinck worden 52 bestaande huurwoningen gesloopt en worden 72 nieuwe sociale huurwoningen terug gebouwd. De 52 woningen en daartoe behorende garageboxen kennen dusdanige functionele en bouwfysische beperkingen, dat sloop daarvan in combinatie met nieuwbouw noodzakelijk wordt geacht. De 72 nieuwe sociale huurwoningen zijn onderverdeeld in 28 eengezinswoningen en twee gebouwen met totaal 44 appartementen. Voor de herontwikkeling van De Geelvinck hebben Woonopmaat en de gemeente Heemskerk op 17 januari 2022 een samenwerkingsovereenkomst getekend.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Woongebied I'. Met het 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 26 mei 2023 heeft een openbare bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is aangekondigd dat het bestemmingsplan werd voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen indienen bij de raad. Een omwonende heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' is deze zienswijze van een reactie voorzien.

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'De Geelvinck' vast te stellen conform de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdegeelvinck2022-VA01.

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Woongebied I'. In dit deelgebied is een zorgvuldige afstemming op het huidige dorps- en groene karakter en de stedenbouwkundige opbouw van de woonwijken daarbij van belang. Delen van de 'stempelwijken' en de 'jaren '60/70 wijken' worden geherstructureerd met een impuls aan de vitaliteit door variatie, verbetering van het sociale leefklimaat, woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en verduurzaming. Door slim te verdichten dragen deze herstructureringsgebieden bij aan de woonopgave.

Er wordt gezocht naar mogelijkheden voor herstructurering in delen van de 'stempelwijken' en de 'jaren '60/70 wijken'. Hier spelen relatief veel sociale problemen, is weinig differentiatie in woningen en sociale samenstelling, veel corporatiebezit en veel verouderde niet-duurzame bebouwing. Juist daarom dient hier een impuls te worden gegeven aan de vitaliteit. Vitaliteit door variatie, verbetering van het sociale en fysieke leefklimaat, woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en verduurzaming. Door slim te verdichten wil de gemeente herstructureringsgebieden bij laten dragen aan de woonopgave. Uitgangspunt is zo min mogelijk conflicten tussen groen en bebouwing. In het project De Geelvinck wordt een gevarieerd en duurzaam woningaanbod gerealiseerd dat bijdraagt aan de woonopgave.

Van de doelgroepenverordening wordt geen gebruik gemaakt.

Op 1 juni 2021 is de Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Door middel van een doelgroepenverordening kan het gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen worden doorgevoerd. De doelgroepenverordening heeft uitsluitend betrekking op woningbouw. In de doelgroepenverordening Heemskerk 2021 zijn de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop gedefinieerd. Voor deze categorieën zijn de maximale huur-/kooprijzen bepaald, de inkomensgrenzen van de bewoners om in aanmerking te komen en de periode dat deze woningen in deze categorie behouden moeten blijven. De doelgroepenverordening werkt pas door als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Omdat het volledige bouwprogramma door Woonopmaat wordt gerealiseerd, maakt de doelgroepenverordening geen deel uit van het bestemmingsplan.

Een milieueffectrapportage is niet vereist

Uit het natuuronderzoek en het onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet m.e.r. beoordelingsplichtig. Met 72 woningen en een oppervlak van circa 1,6 hectare valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht.

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

De herontwikkeling van het plangebied de Geelvinck leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

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.

Wet geluidhinder

Ten behoeve van het bestemmingsplan is er een besluit genomen over de vaststelling van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder. Het hogere waardenbesluit heeft betrekking op wegverkeerslawaaï van de Jan van Kuikweg. Als gevolg van verkeer over de Laan van Assumburg wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. De bevoegdheid van het college tot vaststelling van een hogere waarde is gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst IJmond.

Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten

Voor de bepaling van de financiële uitvoerbaarheid zijn de financiële consequenties van het project in

beeld gebracht. Voor De Geelvinck is op 17 januari 2022 door Woonopmaat en de gemeente Heemskerk een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Daarin is onder meer bepaald dat Woonopmaat verantwoordelijk is voor eventuele planschade. Ook zijn er afspraken gemaakt over andere wederzijdse financiële verplichtingen. Woonopmaat is verantwoordelijk voor de kosten van de sloop van de woningen en het realiseren van de nieuwbouw. De gemeente is verantwoordelijk voor de kosten van het bouw- en woonrijpmaken van het openbaar gebied. De middelen ter financiering daarvan zijn gereserveerd. Op basis van deze overeenstemming is het kostenverhaal verzekerd en de financiële uitvoering van het plan geborgd. Een exploitatieplan hoeft daarom niet te worden vastgesteld.

Financiën

Niet van toepassing.

Participatie

In het kader van de planvorming is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Daarbij is een klankbordgroep gevormd die bestaat uit een aantal bewoners en omwonenden. De klankbordgroep is intensief betrokken bij de afwegingen die gedurende het ontwerpproces worden gemaakt en heeft daarbij een adviserende rol gehad. Nadat de leden eerst in een uitgebreide vragenlijst de positieve en negatieve aspecten van de huidige woonbuurt konden aangeven en suggesties konden doen voor de toekomstige situatie, zijn verschillende stedenbouwkundige modellen voor de herstructurering van het plangebied uitgewerkt. Via een aantal sessies is daarna een voorkeursmodel uitgewerkt dat ten grondslag ligt aan het vast te stellen bestemmingsplan. Het verslag van het participatieproces is als bijlage opgenomen.

Planning

Vaststelling door de raad op 19 oktober 2023.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'De Geelvinck' 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 'De Geelvinck' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdegeelvinck2022-VA01 vast te stellen;
3. de 'Nota zienswijzen' vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Verdere procedure besluitvorming

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.

Bijlage(n)

- Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan 'De Geelvinck' (D/2023/569943)
- Nota zienswijzen (D/2023/5699437)
- Verslag participatieproces (D/2023/569914)
- Besluit hogere waarde geluid (D/2023/577347)
- Bekendmaking (D/2023/569916)

Heemskerk, 12 september 2023

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

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2023;

gehoord de commissie RWK d.d. 5 oktober 2023;

b e s l u i t :

1. dat voor het bestemmingsplan hoeft geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. het bestemmingsplan 'De Geelvinck' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdegeelvinck2022-VA01 vast te stellen waarbij de doelgroepenverordening zoals vastgesteld op 21 juni 2021 door de gemeenteraad, van toepassing wordt verklaard op het bestemmingsplan en daarmee de tekst in paragraaf 2.4.3. 'Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021' vanaf "Omdat het volledige bouwprogramma gemaakt" komt te vervallen en met dien verstande dat in de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.1 onder e. "verhardingen" wordt geschrapt.
3. de 'Nota zienswijzen' 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
19 oktober 2023

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,

A.H.J.J. Luijten
de voorzitter,