

Raadsvergadering: 12 december 2024
 Portefeuillehouder(s): A. Zalinyan
 Commissie d.d.: RWK 28 november 2024
 Aantal bijlagen: 6

Onderwerp:

Om een nieuwe dierenkliniek met daarboven drie appartementen te kunnen realiseren aan de Gerrit van Assendelftstraat is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. dat voor het bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 langs elektronische weg en in analoge vorm als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdierenkl2022-VA01 gewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Planning

Fase & besluitvorming	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
College											5/11	
Commissievoorstel (indien van toepassing)												
Commissie											28/11	
Raad											12/12	
Uitvoering												

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen zodat eenieder eventueel een zienswijze kan indienen. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend die heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt daarom een voorstel aan de raad te doen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Toelichting op het voorstel (onderbouwing)

Het voornemen van de eigenaar van de dierenkliniek aan de Gerrit van Assendelftstaat 15 is om deze door middel van sloop/nieuwbouw te vervangen voor een nieuwe kliniek op de begane grond, met op de verdiepingen drie appartementen verdeeld over vier bouwlagen. Het plan past niet binnen het D/2024/685486



Z0C2706E409

huidige bestemmingsplan.

Bij het wijzigen van de bestemming om het plan te kunnen realiseren, vervalt de centrumbestemming. Hier komt een maatschappelijke bestemming voor in de plaats. Winkels zijn met deze nieuwe bestemming niet meer mogelijk, maar dit sluit aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie die inzet op krimp van het winkelareaal aan de uitlopers van het centrum. Het Heemskerkse winkelrondje blijft hierdoor vrij van krimp. Op deze wijze houden we het centrum compact en sterk.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er een zienswijze bij de raad ingediend. De zienswijze heeft aanleiding gegeven voor aanpassing van het bestemmingsplan. In de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' is de zienswijze van een reactie voorzien en is aangegeven wat de wijziging is. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 gewijzigd vast te stellen conform de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdierenkl2022-VA01.

De wijziging bij de vaststelling heeft betrekking op de regels waarin de begripsomschrijving 'Maatschappelijke functies' is toegevoegd.

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie

De planlocatie is in de omgevingsvisie aangewezen als 'zoekgebied vernieuwing bebouwing in aansluiting op het dorpse karakter met focus op huisvesting van jongeren en ouderen'. Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar: 'nieuwe, betaalbare appartementen voor ouderen en jongeren boven de winkels en voorzieningen. Deze inwoners hebben het meeste baat bij het wonen nabij voorzieningen. De ondernemers profiteren op hun beurt van de nabijheid van deze inwoners'.

We willen een centrum met krachtige lokale ondernemers houden. We streven er daarbij naar de krimp van het winkelareaal zo beperkt mogelijk te houden. Die krimp vindt deels al plaats in de buurtwinkelcentra in het woongebied. Toch is ook in ons centrum krimp van het winkelareaal onvermijdelijk. We willen voorkomen dat dit willekeurig plaatsvindt en daarom sturen we op de locaties waar winkels kunnen verdwijnen. Daarbij zetten we in op krimp aan de uitlopers van het centrum. Om die reden vervalt de centrumbestemming en komt daar een maatschappelijke bestemming voor in de plaats. Het Heemskerkse winkelrondje blijft hierdoor vrij van krimp. Op deze wijze houden we het centrum compact en sterk.

Monument

Het pand is kenmerkend voor Heemskerk en de Gerrit van Assendelftstraat. Aan de Heemsstichting is gevraagd of zij een monumentale waarde toekennen aan dit pand. De Heemsstichting heeft aangegeven dat de oorspronkelijke kenmerken van de winkel nauwelijks meer terug te vinden zijn. Dat is de reden dat het pand in de monumenten aanwijzingsronde niet als monument is voorgedragen.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is niet vereist

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De ontwikkeling overschrijdt niet de drempelwaarde waarboven een m.e.r. noodzakelijk is. Het milieubelang van de ontwikkeling is in voldoende mate afgewogen en er zijn geen nadelige effecten voor het milieu te verwachten. Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

Overgangsrecht

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd is het oude recht van de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing op de gehele procedure van het project. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling automatisch opgenomen in het omgevingsplan van Heemskerk.

Planschade

Het risico voor eventuele planschade wordt met een overeenkomst voor het verhaal van planschade/nadeelcompensatie afgewenteld op de initiatiefnemer. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd en op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Invloed kaders op keuzeruimte

- Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.8. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd is de Wro van toepassing;
- Omgevingsvisie Heemskerk. Het plan valt binnen de kaders uit de omgevingsvisie.

Door het college overwogen alternatieven

Er zijn geen alternatieven overwogen. Op verzoek van de initiatiefnemer is aan de hand van de bestaande kaders beoordeeld of met het initiatief ingestemd kan worden.

Regionale samenwerking en couleur locale

Niet van toepassing.

Risico's

Niet van toepassing.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. Het betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Participatie

Door middel van een inloopavond is met een grote groep omwonenden van de dierenkliniek geparticipeerd. Een verslag van deze avond is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Communicatie

Het besluit is openbaar. Het bestemmingsplan wordt officieel bekend gemaakt door publicatie in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt digitaal ontsloten op 'Regels op de kaart'.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Bijlage

1. Toelichting bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 (D/2024D/2024/688278)
2. Regels bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 (D/2024/D/2024/688277)
3. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 (D/2024D/2024688280)
4. Verbeelding bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 ((D/2024/688332)
5. Bekendmaking vaststelling bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 (D/2024/685665)

6. Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (D/2024/685677)
7. Verslag participatie bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 (D/2024/688288)

Achterliggende documenten

Niet van toepassing.

Heemskerk, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,

de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024;

gezien het advies van de commissie RWK d.d. 28 november 2024;

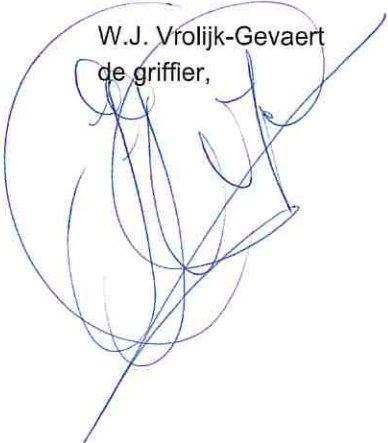
b e s l u i t :

1. dat voor het bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Gerrit van Assendelftstraat 15 langs elektronische weg en in analoge vorm als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdierenkI2022-VA01 gewijzigd 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
12 december 2024

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,



A.H.J.J. Luijten
de voorzitter

