

nummer : 85
onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18.

Aan de raad,

Inleiding

De gemeente is voornemens om op de locatie Jan van Kuikweg 18, de bestaande woning te slopen en deze gronden te herontwikkelen voor maximaal 4 grondgebonden woningen. Om het plan te kunnen realiseren is eerst een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Die ligt nu voor in de vorm van het bestemmingsplan "Jan van Kuikweg 18".

Toelichting/motivering/risico's

Achtergrond

De woning (en de achtergelegen grond) aan de Jan van Kuikweg 18 is in het verleden verworven in het kader van de realisatie van de wijk Beierlust. De achtergelegen gronden zijn bebouwd en de woning is verhuurd sinds 1981. Per 1 augustus 2016 is de huur van de woning opgezegd. Er waren geen strategische redenen om de woning/het perceel in bezit te houden.

Om maximaal vier grondgebonden woningen te realiseren is de planologische procedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan "Jan van Kuikweg 18" heeft conform de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie gelegen. Er is binnen die periode geen zienswijze ontvangen.

Bij de besluitvorming over de woonvisie 2020 d.d. 25 juni (raadsvoorstel 55) is door D66 samen met CDA een amendement ingediend met betrekking tot diverse vormen van Particulier Opdrachtgeverschap. De kavel wordt uitgegeven voor particulier opdrachtgeverschap hetgeen geeft uitvoering aan de besluitvorming met betrekking tot de woonvisie. De procedure hiervoor wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht en heeft vanaf 27 december gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de zienswijzeperiode zijn er geen zienswijze ingediend. Vaststelling van het bestemmingsplan is mogelijk indien op basis van het onderzoek naar de natuurwaarde aannemelijk is dat wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming, dat wil zeggen dat geen ontheffing nodig is of (indien wel nodig) het te verwachten is dat ontheffing wordt verkregen.

Ingevolge artikel 3.8. lid 1 sub 2 van de Wet ruimtelijke ordening beslist de raad binnen twaalf weken na afloop van de termijn van tervisielegging. Het niet tijdig besluiten binnen twaalf weken heeft geen rechtsgevolg derhalve kan de raad tot vaststelling van dit bestemmingsplan overgaan.

Onderzoeken

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Natuurwaarden / Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient tevens rekening te worden gehouden met natuurwaarden in het plangebied. Uit een verricht ecologisch onderzoek blijkt dat er nesten van huismussen aanwezig zijn in de bestaande woning. Een ontheffing van de Natuurbeschermingswet is hiervoor aangevraagd. Op 19 december 2017, is ontheffing verleend van de verbodsbepaling genoemd in artikel 3.1. lid 2 en 4 van de Wet natuurbescherming, voor zover dit betreft het beschadigen of vernielen van nesten, rustplaatsen of eieren; alsmede het opzettelijk storen van de huismus voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019, met aanvullende voorschriften.

In deze ontheffing zijn wij tevens geattendeerd op de mogelijke verblijfplaats van vleermuizen. Derhalve is een nader onderzoek gedaan naar de verblijfplaats van vleermuizen. Er heeft in de daarvoor wettelijk vastgelegde periode van mei - augustus een inventarisatie plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Op 14 september 2018 is het onderzoek 'vleermuisinventarisatie Jan van Kuikweg 18' ontvangen. De conclusie van het rapport geeft aan dat verblijfsplaatsen van vleermuizen niet konden worden vastgesteld in het plangebied. Vanwege het ontbreken van verblijfsplaatsen van vleermuizen het niet nodig is ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld.

Parkeerplaatsen

In de ontheffing voor de huismus is tevens aangegeven dat ook de omgeving (foerageer gebied van de huismus) niet verder verstoort mag worden. Naast de woning staan bosschages die behouden moeten blijven. Hier waren echter de parkeerplaatsen voor de woningen geprojecteerd.

In totaal moeten er 6 parkeerplaatsen in het gebied worden toegevoegd. Vanuit verkeer is ten opzichte van de eerdere invulling van de parkeervakken nu een alternatief voorstel gemaakt. Met dit voorstel kunnen de 4 woningen gebouwd worden (met in achtneming van 6 parkeerplaatsen) met behoud van de waardevolle bosschages aan de Zwaluw. De aanleg van deze parkeerplaatsen passen binnen de bepalingen van het geldend bestemmingsplan.

Mer-beoordeling

In het Besluit mer-effectrapportage wordt onderscheidt gemaakt tussen mer-beoordelingsplichtige activiteiten en mer-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De voorliggende ontwikkeling betreft vervanging van een bestaande woning door maximaal 4 nieuwe woningen. Het project is niet te kwalificeren als een stedelijke ontwikkelingsproject, als bedoeld in het Besluit mer-effectrapportage. Een toetst in het kader dit besluit is dan ook niet noodzakelijk.

Exploitatieplan / anterieure overeenkomst / planschade

De gemeente is eigenaar van het perceel. De kosten (onder andere de inrichting van de openbare ruimte – aanleg parkeerplaatsen en afwenteling planschade) worden meegenomen bij de verkoop van de gronden en worden verdisconteerd in de grondprijs c.q. eventuele verzoek om planschade wordt doorgelegd aan de koper.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk.

Financiën

De gemeente is eigenaar van het perceel. De kosten zullen worden verdisconteerd in de grondprijs.

Relatie met regionale samenwerking

Geen

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor in te stemmen het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18 vast te stellen. Ook stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen.

beslispunten

1. het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18 langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPjankuikweg18-VA01 vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Verdere procedure besluitvorming

Binnen twee weken na de vaststelling door uw raad maken wij het bestemmingsplan bekend. Na de bekendmaking ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er mogelijkheid van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Wordt er in deze termijn beroep ingesteld of om een voorlopige voorziening verzocht, dan treedt het bestemmingsplan in werking op het moment dat op het verzoek is beslist.

Bijlage(n)

- Regels bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18 (OD/2018/25343)
- Bijlage bij toelichting bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18 (OD/2018/25344)
- Bijlage bij regels bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18 (OD/2018/25345)
- Verbeelding Jan van Kuikweg 18 (OD/2018/25347)
- Ontheffing Natuurbeschermingswet (OD/2018/251025)
- Vleermuis inventarisatie Jan van Kuikweg 18 (OD/2018/251024)
- Bekendmaking (BM/2018/20004)

Heemskerk, 6 november 2018

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

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2018, nummer 85;

gehoord de commissie RWD;

Overwegende dat:

- overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan "Jan van Kuikweg 18" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPjankuikweg18-OW01 met ingang van 27 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledige papieren versie van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen;
- een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;
- van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerp geen gebruik is gemaakt.

Gelet op artikel 3.1., 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18, langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPjankuikweg18-VA01, vast te stellen
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Jan van Kuikweg 18 vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
20 december 2018

de griffier,



de raad voornoemd

de voorzitter,

