

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2024;

gehoord de commissie RWK d.d. 13 juni 2024;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Recreatiewoningen Communicatieweg 4f langs elektronische weg en in analoge vorm als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPRecreatiec4f2023-VA01 vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

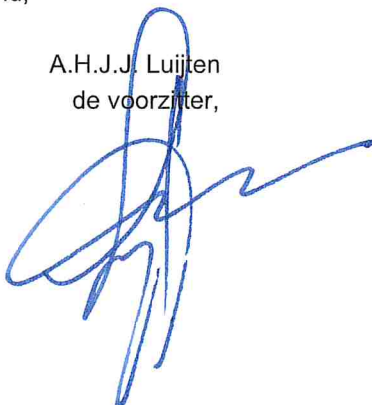
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
26 september 2024

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,



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



onderwerp : Voorstel tot het Vaststelling bestemmingsplan Recreatiewoningen
portefeuillehouder : Communicatieweg 4f
A. Zalinyan

Aan de raad,

Inleiding

Voor het realiseren van 9 recreatiewoningen aan de Communicatieweg 4f en de omzetting van de bedrijfswoning naar een woonbestemming heeft het ontwerpbestemmingsplan Communicatieweg 4f gedurende zes weken ter inzage gelegen zodat een ieder eventueel een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Toelichting/motivering/risico's

De eigenaar van het perceel grond achter zijn woning aan de Communicatieweg 4f heeft het initiatief om 9 duurzame recreatiewoningen te realiseren. Voor dit plan moet de bestemming gewijzigd worden van Sport naar Recreatie. Om er voor te zorgen dat de plannen voor recreatie beschikbaar blijven is er een verbod op uitpolding in het bestemmingsplan en met een anterieure overeenkomst uitgesloten.

Het verbod op uitpolding dient het ruimtelijk relevante belang van een duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark om zo te voorkomen dat recreatiewoningen particulier worden verkocht en vervolgens permanent bewoond gaan worden.

De bestaande bedrijfswoning die voorheen bij het skicentrum hoorde en die niet meer als zodanig gebruikt wordt, zal met dit bestemmingsplan een woonbestemming krijgen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het plan ongewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) ter vaststelling wordt aangeboden.

Het project wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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.

Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het plan. Van de plicht een exploitatieplan vast te stellen kan worden afgeweken als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor

wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Financiën

Niet van toepassing.

Participatie

Gesprekken met de direct aangrenzende bewoners / ondernemers

Er is gesproken met het Skicentrum Heemskerk en het restaurant aan de Communicatieweg 4 D, VDH kringgroep Noord-Kennemerland (hondenvereniging aan de Ritsaertlaan) en bewoners aan de Communicatieweg 4 F. Er is positief op het planvoornemen gereageerd en de belanghebbenden hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben.

Bijwonen van het gemeentelijk participatieproces

Door de gemeente Heemskerk zijn verschillende sessies omtrent participatie georganiseerd voor de gehele gebiedsontwikkeling van het gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek. De initiatiefnemers van het planvoornemen zijn hiervoor uitgenodigd en hebben hier aan deelgenomen. Het plan voor recreatiewoningen is meerdere malen besproken en de stakeholders in het gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek zien het planvoornemen als een welkome nieuwe functie.

Het onderdeel participatie is verder uitgewerkt in het participatiedocument dat als bijlage bij het voorstel is opgenomen (bijlage IX bij deze toelichting).

Planning

Vaststelling door de raad op 27 juni 2024.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan Recreatiewoningen Communicatieweg 4f ongewijzigd vast te stellen. Tot slot stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunten

1. het bestemmingsplan Recreatiewoningen Communicatieweg 4f langs elektronische weg en in analoge vorm als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPRecreatiec4f2023-VA01 vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening 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 bestemmingsplan Communicatieweg 4f (D/2024/654049)
- Regels bestemmingsplan Communicatieweg 4f (D/2024/654055)
- Verbeelding bestemmingsplan Communicatieweg 4f (D/2024/654057)

- Bekendmaking vaststelling bestemmingsplan Communicatieweg 4f (D/2024/654073)
- Bijlage bij de regels Categorie I uit de VNG bedrijvenlijst (D/2024/654063)
- Bijlage I bij de toelichting, Inrichtingsplan (D/2024/654064)
- Bijlage II bij de toelichting, Massastudiev (D/2024/654065)
- Bijlage III bij de toelichting, Situatietekening (D/2024/654066)
- Bijlage IV bij de toelichting, Verkennend bodemonderzoek (D/2024/654067)
- Bijlage V bij de toelichting, Quicksan Wet natuurbescherming (D/2024/654068)
- Bijlage VI bij de toelichting, Watertoets HHNK (D/2024/654069)
- Bijlage VII bij de toelichting, Aanmeldnotitie (D/2024/654070)
- Bijlage VIII bij de toelichting, Participatieverslag (D/2024/654072)

Heemskerk, 21 mei 2024

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