

nummer : 14
onderwerp : Voorstel tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen inzake een verzoek om omgevingsvergunning 1^e fase voor het realiseren van nieuwbouw commerciële ruimten en 25 appartementen aan de Maerten van Heemskerckstraat 8.

Aan de raad,

Inleiding

Wij hebben ontvangen een aanvraag om omgevingsvergunning 1^e fase voor het realiseren van commerciële ruimten en 25 appartementen aan de Maerten van Heemskerckstraat 8. In deze 1^e fase vindt een beoordeling plaats van de ruimtelijke aspecten. De 2^e fase volgt in een later stadium en is gericht op het bouwen. Na het verlenen van de vergunning voor beide fasen kan de initiatiefnemer het project realiseren.

Het project bestaat uit commerciële ruimten van ca. 590 m² in de plint (begane grond) met daarboven 25 appartementen in de vorm van vier woonlagen.

Op het plangebied rust conform het bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk' de enkelbestemming Centrum-1, Verkeer-verblijfsgebied en de dubbelbestemming Waarde –Archeologie-2. Daarbij hebben de gronden:

- deels de functieaanduiding "wonen uitgesloten", de functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel- grote detailhandelsvestiging" (maximum bouwhoogte van 7 meter),
- deels de functieaanduiding "detailhandel grootschalig" (maximum bouwhoogte van 14 meter en een maximum goothoogte van 10 meter) en
- deels de functieaanduiding "detailhandel grootschalig" (maximum bouwhoogte van 7 meter).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling voor commerciële ruimten en 25 appartementen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk. De maximale bouwhoogten van 7 meter en 14 meter en de maximale goothoogte van 11 meter worden namelijk overschreden. Daarnaast zijn woningen ter plaatse van de nadere aanduiding 'wonen- uitgesloten' niet toegestaan. Onder verwijzing naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing stellen wij uw raad voor in te stemmen met de afwijkingen van het bestemmingsplan.

Er zijn zodoende geen belemmeringen voor het voeren van een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure conform artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van de Wabo en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij het bevoegd orgaan om te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning. Als daar echter een procedure als de onderhavige voor nodig is kunnen wij de omgevingsvergunning alleen verlenen als uw raad een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven.

Een dergelijke verklaring kunt u alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het aanvragen en afgeven van een verklaring van geen bedenkingen kent een eigen procedure (binnen de procedure), die de volgende stappen kent:

- Het college stuurt de raad zo spoedig mogelijk een exemplaar van de aanvraag met bijbehorende stukken.
- De raad kan besluiten dat hij te weinig gegevens heeft om te beslissen op het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen en deze bij het college opvragen.
- De raad kan besluiten voorschriften aan de verklaring van geen bedenkingen te verbinden (die door het college moeten worden overgenomen).
- De raad kan besluiten het college te verzoeken de termijn waarbinnen de beslissing op de aanvraag moet worden genomen, te verlengen met maximaal eenmaal zes weken. Het college dient dit verzoek op te volgen.

Indien uw raad besluit dat het plan niet past in een goede ruimtelijke ordening en de verklaring van geen bedenkingen niet wil af geven, dan moet de aanvraag om omgevingsvergunning worden geweigerd.

Toelichting/motivering/risico's

Naar aanleiding van bovenstaand stappenplan stellen wij u het volgende voor.

Aanvullende gegevens

Onderdeel van de indieningvereisten van een omgevingsvergunning is het ruimtelijk onderbouwen van het project. Deze ruimtelijke onderbouwing is aanwezig, alsmede overige bescheiden, zoals tekeningen, die aantoonbaar maken dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen u voor te besluiten dat geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling.

Doelgroepenverordening en zelfbewoningsplicht

Door de aanvrager is gekozen een uitgebreide Wabo procedure te doorlopen waarbij ook een verklaring van geen bedenkingen nodig is van de raad. Door het voeren van deze procedure wordt er geen bestemmingsplan vastgesteld. Zodoende is het niet mogelijk om regels op te nemen in het bestemmingsplan wat betreft de sociale woningbouw. Om te waarborgen dat voldaan wordt aan de doelgroepenverordening en de zelfbewoningsplicht is met de aanvrager een anterieure overeenkomst (AOK) overeengekomen. Daarin is bepaald dat de doelgroepenverordening en de zelfbewoningsplicht van toepassing is. Op basis van de AOK is het volgende afgestemd met de aanvrager:

- uitsluitend koop- of uitsluitend huurwoningen te realiseren, met als voorwaarden dat:
 - In geval van koop minimaal 50% van de woningen onder de € 250.000 wordt aangeboden.
 - In geval van huur de norm 40-40-20% wordt toegepast voor respectievelijk sociale huur, middeldure huur en dure huur.

Pas bij een herziening van het bestemmingsplan maar waarschijnlijk bij het inwerking treden van de omgevingswet door het opstellen van het omgevingsplan vindt er een vertaalslag plaats in de daarbij behorende planregels.

Omgevingsvisie Heemskerk 2040

Zoals ook aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkelingslocatie gelegen in het centrum. De voorgenomen ontwikkeling is meerlaags maar zodanig dat het niet te volumineus is en de lokale uitstraling en het dorps karakter niet negatief zal beïnvloeden. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie

Voorschriften

Uit de Wabo volgt ook dat ons college en uw raad in samenspraak moeten zorgen voor afstemming van de 'gewone' (bij de beschikking behorende) en de bij de verklaring van geen bezwaar horende voorschriften. Wij zijn namelijk niet bevoegd voorschriften te verbinden aan onderdelen die tot de verklaring van geen bedenkingen behoren. Deze regeling is er met name op gericht dat in het geval de verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven door gedeputeerde staten de voorschriften aangaande milieu niet strijdig zijn met de monumentenstatus van een gebouw. In dit geval is van een dergelijke situatie geen sprake. Wij stellen uw raad daarom voor te besluiten dat er geen voorschriften aan de verklaring van geen bedenkingen worden verbonden.

Verlengen termijn

Indien dit met het oog op de voorbereiding van de verklaring van geen bedenkingen nodig is, kan uw raad ons verzoeken de termijn te verlengen. Hiertoe is echter geen enkele aanleiding gevonden in de voorbereidingen op het project. Wij stellen daarom voor de termijn niet te verlengen.

Verklaring van geen bedenkingen

Om pragmatische reden hebben wij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd (bijlage 1). Uit de conclusies in de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het project, overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing gegeven omschrijving van het project en het besluitgebied, ruimtelijk inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Op grond van deze conclusie stellen wij u voor te besluiten dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Procedureel vervolg

Bovenstaande besluiten zien op een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Na besluitvorming hierover conform hetgeen is voorgesteld zal het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken.

Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen kenbaar maken tegen dit ontwerp. In het geval dat zienswijzen worden ingediend en deze zijn gericht tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, dienen wij deze onverwijld aan u toe te zenden.

In de definitieve verklaring van geen bedenkingen moet uw raad, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht, motiveren hoe met de zienswijze is omgegaan en of dat heeft geleid tot aanpassing van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Geen zienswijze

Wij stellen u voor te besluiten dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen is, indien geen zienswijze tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is ingediend.

Wel zienswijze

Indien tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wel zienswijzen worden ingediend zullen wij uw raad een nieuw voorstel met inhoudelijke afwegingen voorleggen.

Financiën

Eventuele planschade wordt afgewenteld op de aanvrager middels een planschade verhaal overeenkomst met de aanvrager.

Relatie met regionale samenwerking

Er is geen relatie met regionale samenwerking.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien er geen zienswijze worden ingediend tijdens de ter-inzage-termijn wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen definitief. Indien er wel zienswijze worden ingediend zullen wij uw raad een nieuw voorstel met inhoudelijke afwegingen voorleggen.

Beslispunten

Zie de toelichting.

Verdere procedure besluitvorming

Zie hierboven. De anterieure overeenkomst Z/2019/303835 CH/2019/1395 is niet openbaar maar ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. In deze overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd over de zelfbewoningsplicht en het woningbouwprogramma.

Bijlage(n)

- tekeningen bouwplan 1^e fase omgevingsvergunning (D/2021/414865)
- Ruimtelijke onderbouwing (D/2021/414880)
- Ontwerp beschikking 1^e fase omgevingsvergunning (D/2021/414885)

Heemskerk, 17 februari 2022

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

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022, nummer 14;

gehoord de commissie RWD ;

b e s l u i t :

in het kader van de aanvraag 1^e fase om omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw commerciële ruimten en 25 appartementen aan de Maerten van Heemskerckstraat 8:

1. vast te stellen dat er geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling;
2. geen voorschriften aan de verklaring van geen bedenkingen te verbinden;
3. de termijn niet te verlengen;
4. vast te stellen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
5. te bepalen dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen is, indien geen zienswijzen tegen het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
17 februari 2022

de griffier,

de raad voornoemd,

de voorzitter

