

nummer : 97
onderwerp : Voorstel tot vaststelling ontwerpbestemmingsplan Nieuwbouw
woning Oosterweg

Aan de raad,

Inleiding

De bestaande (tuinders)woning aan de Rijksstraatweg zal worden gesloopt. Een nieuwe woning zal worden terug gebouwd. Deze nieuwe woning wordt in de richting van de Oosterweg gesitueerd. Voor de verplaatsing van het bouwvlak is een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Deze ligt voor in de vorm van het bestemmingsplan 'Nieuwbouw woning Oosterweg'.

Toelichting/motivering/risico's

Er is verzocht om aanpassing en verplaatsing van een bouwvlak

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande tuinderswoning aan de Rijksstraatweg in Heemskerk (naast de Patatoloog) te slopen en om een nieuwe woning terug te bouwen. De nieuwe woning wordt in de richting van de Oosterweg gesitueerd. De bestemming wijzigt niet, uitsluitend de vorm en locatie waar gebouwd mag worden.

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

Op 28 december 2020 heeft een openbare bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is aangekondigd dat het bestemmingsplan werd voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Nieuwbouw woning Oosterweg' vast te stellen conform de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPwoningoosterweg-ON01.

Het ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan

In het op te stellen ontwerp van de woning en eventuele bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Oosterweg, zoals dat is opgesteld door MOOI Noord-Holland (BIRB/2018/2693). Het ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden uit dit beeldkwaliteitsplan. Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid toegelicht in paragraaf 3.4.2.

De bestaande woning wordt gesloopt

Om te voorkomen dat sprake is van het toevoegen van een woning in het tuinbouwconcentratiegebied moet de bestaande woning aan de Rijksstraatweg worden gesloopt.

Er zijn geen negatieve milieueffecten te verwachten door de ontwikkeling

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De voorliggende ontwikkeling is niet te kwalificeren als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in

het Besluit milieueffectrapportage. Een woning is reeds aanwezig op het perceel, er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Een toets in de vorm van een aanmeldnotitie heeft daarom niet plaatsgevonden. Vanwege de kleinschaligheid en locatie worden er geen negatieve milieueffecten verwacht. Er geldt voor dit plan geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. 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.

Hogere waarden Wet geluidhinder niet van toepassing

Het plan heeft betrekking op gronden gesitueerd aan de Oosterweg. Dit is een 30 km/uur-weg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor dit type weg geen geluidzonering. In verband met geluidbelasting vanwege de Oosterweg kan geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten

Als er op gronden één of meer woningen gebouwd gaan worden, dan moeten de kosten die de gemeente hiervoor moet maken worden verhaald op de ontwikkelaar. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de openbare voorzieningen, de aanleg en inrichting en planschade. De raad kan dit doen met een exploitatieplan. Of door een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar.

Op 17 augustus 2021 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen aanvrager en de gemeente om de kosten voor de grondexploitatie af te wentelen. De raad wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten door de ondertekende overeenkomst anderszins verzekerd is. In deze anterieure overeenkomst is opgenomen dat de bestaande woning, na drie maanden na het gereed komen van de vervangende woning, gesloopt dient te zijn. Dit punt is van belang om de voorwaarde vanuit de provincie 'geen toename woningen in buitengebied' juridisch goed vast te leggen. Verder is het verhaal van eventuele kosten in verband met planschade geregeld in een planschadeverhaalsovereenkomst.

Financiën

Niet van toepassing. Voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt leges geheven.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Nieuwbouw woning Oosterweg' vast te stellen. Ook stellen wij 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 'Nieuwbouw woning Oosterweg' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPwoningoosterweg-ON01 vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Verdere procedure besluitvorming

Na vaststelling moet het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd worden.

Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt

het Besluit milieueffectrapportage. Een woning is reeds aanwezig op het perceel, er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Een toets in de vorm van een aanmeldnotitie heeft daarom niet plaatsgevonden. Vanwege de kleinschaligheid en locatie worden er geen negatieve milieueffecten verwacht. Er geldt voor dit plan geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. 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.

Hogere waarden Wet geluidhinder niet van toepassing

Het plan heeft betrekking op gronden gesitueerd aan de Oosterweg. Dit is een 30 km/uur-weg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor dit type weg geen geluidzonering. In verband met geluidbelasting vanwege de Oosterweg kan geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten

Als er op gronden één of meer woningen gebouwd gaan worden, dan moeten de kosten die de gemeente hiervoor moet maken worden verhaald op de ontwikkelaar. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de openbare voorzieningen, de aanleg en inrichting en planschade. De raad kan dit doen met een exploitatieplan. Of door een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar.

Op 17 augustus 2021 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen aanvrager en de gemeente om de kosten voor de grondexploitatie af te wentelen. De raad wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten door de ondertekende overeenkomst anderszins verzekerd is. In deze anterieure overeenkomst is opgenomen dat de bestaande woning, na drie maanden na het gereed komen van de vervangende woning, gesloopt dient te zijn. Dit punt is van belang om de voorwaarde vanuit de provincie 'geen toename woningen in buitengebied' juridisch goed vast te leggen. Verder is het verhaal van eventuele kosten in verband met planschade geregeld in een planschadeverhaalsovereenkomst.

Financiën

Niet van toepassing. Voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt leges geheven.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Nieuwbouw woning Oosterweg' vast te stellen. Ook stellen wij 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 'Nieuwbouw woning Oosterweg' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPwoningoosterweg-ON01 vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Verdere procedure besluitvorming

Na vaststelling moet het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd worden. Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 oktober 2021, nummer 97;

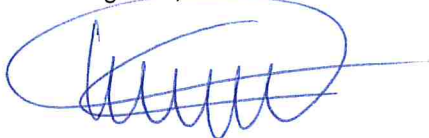
gehoord de commissie RWD;

b e s l u i t :

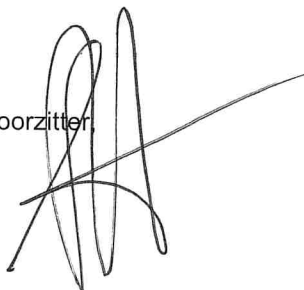
1. dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. het bestemmingsplan 'Nieuwbouw woning Oosterweg' langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPwoningoosterweg-ON01 vast te stellen;
3. op grond van artikel 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
25 november 2021

de raad voornoemd,
de griffier,



de voorzitter,



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.

Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst wordt gelijktijdig met het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Hiertegen staan geen rechtsmiddelen open.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan 'Nieuwbouw woning Oosterweg', inclusief toelichting, regels, verbeelding alsmede bijlagen bij toelichting en regels (D/2021/395287)
- Bekendmaking (D/2021/395288)
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst (D/2021/395289)

Heemskerk, 19 oktober 2021

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