

onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Aldi
portefeuillehouder : A. Zalinyan

Aan de raad,

Inleiding

De Aldi aan de Gerrit van Assendelftstraat wil verplaatsen naar een nieuw te bouwen pand aan de Rijksstraatweg 30. Bij een verplaatsing komt de locatie aan de Gerrit van Assendelftstraat vrij. De eigenaar wil deze locatie inzetten voor woningbouw. Voor beide initiatieven is een nieuwe juridische en planologische onderligger nodig. Deze ligt nu voor in de vorm van het bestemmingsplan.

Toelichting/motivering/risico's

Met het bestemmingsplan wordt nieuwbouw aan de Rijksstraatweg 30 voor de Aldi mogelijk gemaakt en op de huidige locatie van de Aldi aan de Gerrit van Assendelftstraat woningbouw.

Er zullen in totaal 32 sociale koopwoningen worden gerealiseerd. 8 appartementen aan de zijde van de Poelenburglaan en 24 appartementen aan de zijde van de Gerrit van Assendelftstraat, allen van 70-80 m² bruto vloeroppervlak. In het plangebied worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 16 parkeerplaatsen buiten het eigen terrein.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk' en met het bestemmingsplan 'Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen'. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw aan de Gerrit van Assendelftstraat en een supermarkt aan de Rijksstraatweg planologisch mogelijk wordt gemaakt.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 31 zienswijzen bij de raad ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor aanpassing van het bestemmingsplan. In de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' zijn de zienswijzen van een reactie voorzien en is aangegeven wat de wijzigingen zijn. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Aldi gewijzigd vast te stellen conform het bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPAldi2023-VA01.

De wijzigingen bij de vaststelling hebben betrekking op de regels waarin onder andere wordt aangescherpt dat het bruto vloeroppervlakte voor een supermarkt aan de Rijksstraatweg wordt gemaximaliseerd en dat de ingebruikname van de supermarkt aan de Rijksstraatweg pas is toegestaan indien de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de Gerrit van Assendelftstraat zijn beëindigd. Daarnaast wordt in de regels vastgelegd dat dat perifere detailhandels slechts is toegestaan bij een minimaal verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

De toelichting is aangepast op onder andere de ontsluiting van het parkeerterrein aan de Rijksstraatweg. Verder is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte onderbouwd met een



behoefteonderzoek. Duidelijker is omschreven dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de Regionale Detailhandelsvisie IJmond en in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2020. De laatste versie van het akoestische onderzoek is als bijlage toegevoegd en de paragraaf over de waterhuishouding is op verzoek van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangepast.

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie

Bij het wijzigen van de bestemming van de Aldi aan de Gerrit van Assendelftstraat naar een woonbestemming vervalt de centrumbestemming. Detailhandel wordt hier niet meer mogelijk gemaakt. 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. Daarnaast willen we meer woningen in het centrum realiseren als dit stedenbouwkundig passend is binnen het dorpse karakter. Plaatselijke accenten tot vijf bouwlagen, slim gebruik van de bebouwingsstructuur en meervoudig ruimtegebruik moeten hier aan bijdragen. Op die manier zorgen we ervoor dat een deel van de woonopgave ook in ons centrumgebied landt en het woongebied enigszins wordt ontlast.

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

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een supermarkt en 32 woningen op twee locaties. De beoogde ontwikkeling moet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject en dient te worden beschouwd in het kader van mogelijke milieueffecten. In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r., die als bijlage is toegevoegd, is beoordeeld wat de effecten van het initiatief op milieu en natuur zijn. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een Milieu effect rapportage.

Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, de plankosten en eventuele planschade, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomsten. In een anterieure overeenkomst worden deze afspraken met de initiatiefnemer gemaakt.

Naast bovengenoemde punten zijn in de anterieure overeenkomst uitgebreide afspraken vastgelegd met betrekking tot het bouwplan aan de Gerrit van Assendelftlaan en voor het bouwplan aan de Rijksstraatweg. Hierin komen onder andere natuurinclusief bouwen, parkeerplekken, fietsenrekken, afvalvoorzieningen en groenvoorzieningen aan bod en ook de stedenbouwkundige eisen.

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.

Financiën

Niet van toepassing.

Participatie

In het kader van de planvorming is een uitgebreid participatietraject doorlopen. In september 2023 zijn er participatiebijeenkomsten georganiseerd in de vorm van een omgevingsdialoog. Voor de locatie Rijksstraatweg 30 en Gerrit van Assendelftstraat 32 zijn inloop informatiebijeenkomsten in de Jansheeren geweest. Voor deze bijeenkomst zijn voor de Rijksstraatweg in totaal 78 woonadressen en bedrijven uit de directe omgeving aangeschreven en voor de Gerrit van Assendelftstraat 158 woonadressen en bedrijven. Uiteindelijk zijn er voor de Rijksstraatweg 20 belangstellenden op de avond zelf langs geweest en voor de Gerrit van Assendelftstraat 48 belangstellenden. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn voor de Rijksstraatweg drie moodboards gepresenteerd met daarop de situatietekening, plattegronden, gevels en een impressie van het gebouwwontwerp. Voor de Gerrit van Assendelftstraat zijn er drie moodboards gepresenteerd met daarop alleen de situatietekening en de plattegronden. Omdat het feitelijk ontwerp van het gebouw na de bestemmingsplan procedure wordt gemaakt zijn voor de Gerrit van Assendelftstraat alleen tekeningen van het volume gepresenteerd, geen gevelaanzichten en geen impressies. Er konden vragen gesteld worden en opmerkingen worden geplaatst. Het verslag van de omgevingsdialogen voor de twee locaties is als bijlage toegevoegd.

Planning

Vaststelling door de raad op 30 mei 2024.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor om in te stemmen met de conclusie dat in verband met deze planprocedure geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Verder stellen wij uw raad voor de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen en het bestemmingsplan Aldi gewijzigd vast te stellen. Tot slot stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunten

1. Te besluiten dat voor het bestemmingsplan Aldi geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. De 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Aldi langs elektronische weg en in analoge vorm als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0396.BPaldi2023-VAO1 gewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro 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)

- Raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Aldi (D/2024/636379)
- Toelichting bestemmingsplan Aldi (D/2024/638383)

- Regels bestemmingsplan Aldi (D/2024/638388)
- Verbeelding bestemmingsplan Aldi (D/2024/638392)
- Bijlage 1 bij de regels beeldkwaliteitsplan (D/2024/638188)
- Bijlage 2 bij de regels categorie I uit de VNG bedrijvenlijst (D/2024/638194)
- Bijlage 3 bij de regels Staat van Bedrijfsactiviteiten (D/2024/638200)
- Bijlage 1 bij de toelichting Planologische toets (D/2024/638202)
- Bijlage 2 bij de toelichting DPO Aldi (D/2024/638208)
- Bijlage 3 bij de toelichting Verkeerskundig onderzoek (D/2024/638212)
- bijlage 4 bij de toelichting Verkennend bodemonderzoek Gerrit van Assendelftstraat (D/2024/638216)
- Bijlage 5 bij de toelichting Akoestisch onderzoek Gerrit van Assendelftstraat 32 (D/2024/638219)
- Bijlage 6 bij de toelichting Akoestisch onderzoek Rijksstraatweg (D/2024/638229)
- Bijlage 7 bij de toelichting Ecologische quickscan Gerrit van Assendelftstraat 32 (D/2024/638233)
- Bijlage 8 bij de toelichting Ecologische quickscan Rijksstraatweg 30 (D/2024/638235)
- Bijlage 9 bij de toelichting Berekening stikstofdepositie Gerrit van Assendelftstraat 32 (D/2024/638240)
- Bijlage 10 bij de toelichting Berekening stikstofdepositie Rijksstraatweg 30 (D/2024/638243)
- Bijlage 11 bij de toelichting Watertoets Gerrit van Assendelftstraat 32 (D/2024/638244)
- Bijlage 12 bij de toelichting Watertoets Rijksstraatweg 30 (D/2024/638246)
- Bijlage 13 bij de toelichting Berekening waterberging Gerrit van Assendelftstraat 32 (D/2024/638248)
- Bijlage 14 bij de toelichting Berekening waterberging Rijksstraatweg 30 (D/2024/638253)
- Bijlage 15 bij de toelichting Archeologisch bureauonderzoek (D/2024/638259)
- Bijlage 16 bij de toelichting Aanmeldnotitie m.e.r (D/2024/638265)
- Bijlage 17 bij de toelichting verslag Omgevingsdialoog Rijksstraatweg 30 (D/2024/638271)
- Bijlage 18 bij de toelichting verslag Omgevingsdialoog Gerrit van Assendelftstraat 32 (D/2024/6382288)
- Bijlage 19 Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (D/2024/638292)
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst Aldi (D/2024/638982)
- Bekendmaking (D/2024/638854)

Heemskerk, 16 april 2024

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,

de secretaris,

de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2024;

gehoord de commissie RWK d.d. 16 mei 2024;

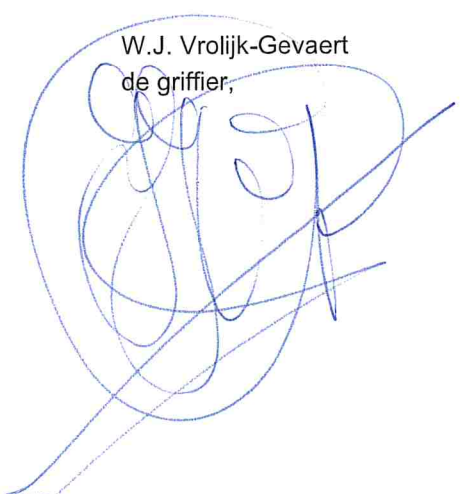
besluit:

1. te besluiten dat voor het bestemmingsplan Aldi geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Aldi langs elektronische weg en in analoge vorm als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0396.BPaldi2023-VAO1 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 30 mei 2024

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,



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

