



* Z O 5 C 7 5 O E 8 7 D *

Aan de raad

Raadsvoorstel

Documentnummer : INT-19-50732
Afdeling : Ruimte
Onderwerp : Bestemmingsplan Woongebied Oost

Inleiding

Conform de *Visie op de indeling bestemmingsplannen 2015-2019* is anticiperend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet bestemmingsplan Woongebied Oost voorbereid, waarbij diverse ruimtelijke plannen worden samengevoegd. Met de samenvoeging van plangebieden en de harmonisering van planregels en ruimtelijk beleid, zal de implementatie van de Omgevingswet bevorderd worden.

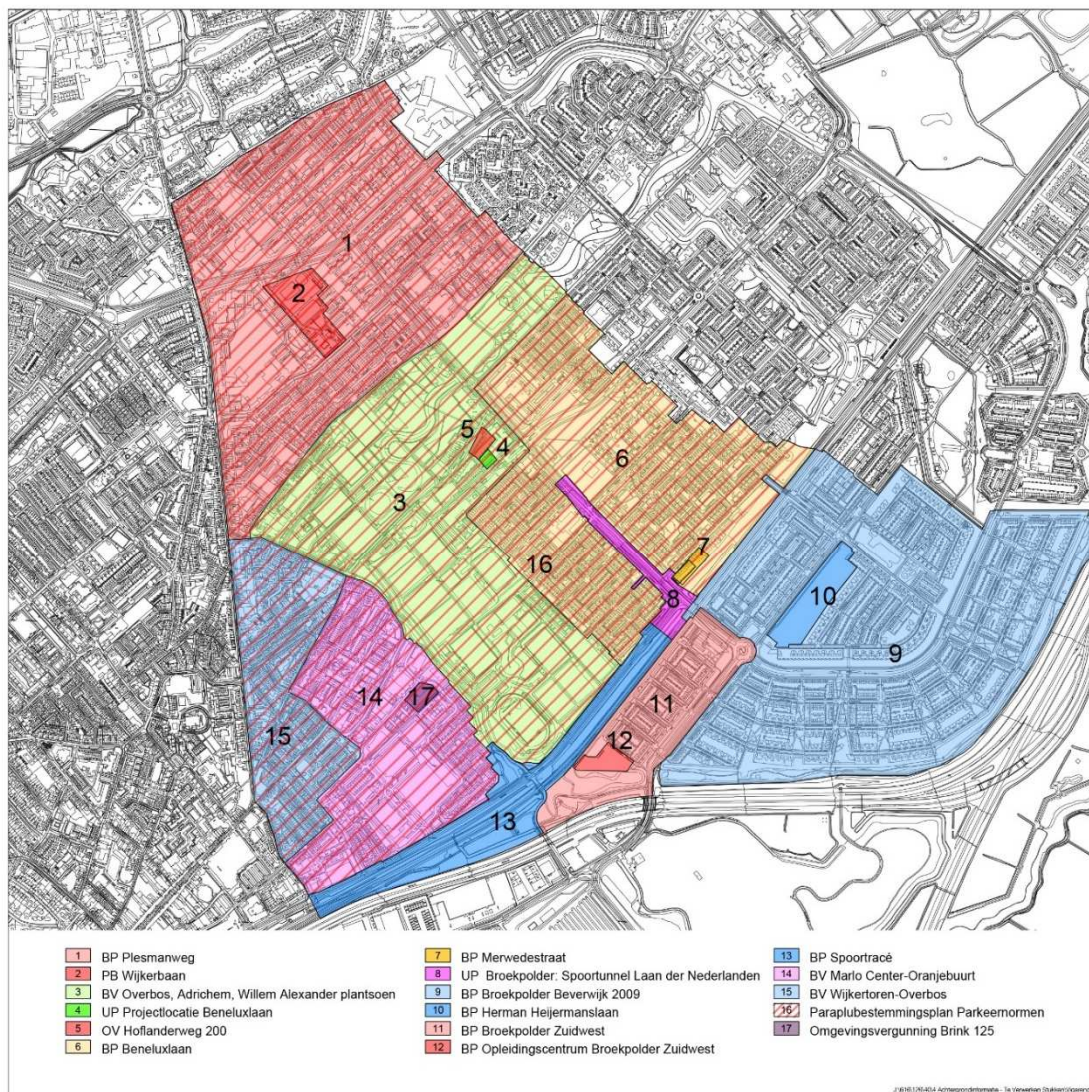
Diverse vigerende plannen binnen Woongebied Oost zijn bovendien nodig aan actualisatie toe, waaronder het bestemmingsplan Plesmanweg uit 2009 (waar later van is afgeweken ten behoeve van o.a. de projecten aan de Wijkerbaan) en het bestemmingsplan Beneluxlaan uit 2008. Echter, ook de drie beheersverordeningen zijn als planologisch kader achterhaald en lenen zich niet goed voor opname in het toekomstige omgevingsplan omdat deze slechts de bestaande situatie regelen. Met andere woorden, ze bieden onvoldoende flexibiliteit voor de toekomst. Bovendien is de systematiek van de beheersverordening anders dan die van een bestemmingsplan.

Met een bestemmingsplan voor Woongebied Oost zal voor een zeer groot deel van Beverwijk een actueel juridisch-planologisch toetsingskader tot stand komen, dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor langere tijd nog op basis van het overgangsrecht van rechtswege voort kan bestaan als onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan ontstaat vanaf 1 januari 2021 van rechtswege met toevoeging van de zogeheten 'bruidsschat' (rijksregels die worden overgeheveld naar de gemeente). Uiterlijk 2029 is het de bedoeling dat de gemeenten beschikken over één omgevingsplan voor het gehele grondgebied met integratie van alle gemeentelijke regels betrekking hebbende op de gehele fysieke leefomgeving.

Het plangebied

Het plangebied betreft het gehele oostelijke woongebied van Beverwijk en bestaat globaal uit alle woonwijken gelegen ten oosten van de Alkmaarseweg inclusief de Broekpolder en het Marlo Center. Het gebied wordt begrensd door de Alkmaarseweg, de gemeentegrens met Heemskerk in het noorden en oosten en de A22 in het zuiden.

In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven en de daarbij thans nog geldende planologische regelingen.



Belangrijkste wijzigingen

Het bestemmingsplan betreft een juridisch-planologische regeling met bouw- en gebruiksmogelijkheden en vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het plan heeft een overwegend conserverend karakter: voor het overgrote deel van het omvangrijke plangebied wordt de bestaande situatie opnieuw bestemd maar wel deels voorzien van nieuwe regels. Door de samenvoeging van de onderliggende plannen worden uniforme regels gesteld voor een groot gebied van Beverwijk welke flexibiliteit bieden voor de toekomst. De door de jaren heen verleende vergunningen zijn zo nodig verwerkt in het nieuwe plan. Daarnaast zijn er enkele ruimtelijke ontwikkellocaties en zijn er beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd, onder meer:

- geen bouwhoogteaanduidingen meer op perceelniveau bij bestaande bebouwing, maar een algemene bouwhoogteregeling in de planregels, waarbij in beginsel (m.u.v. monumenten en enkele bijzondere bebouwingsvormen) de bestaande hoogte plus 1 meter rechtstreeks is toegestaan;
- vergroting van bouwvlakken van bestaande grondgebonden woningen tot een diepte van 9, 10 of 12 meter afhankelijk van de afstand tussen de voorgevel en de achterperceelgrens. Bestaande diepere bouwvlakken zijn niet verkleind;
- loslaten van strijdig gebruik van parkeren op eigen erf en tuin bij woningen. Parkeren op eigen erf is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen, maar ook toegestaan in bestaande situaties met inachtneming van overige regelgeving, zoals het toestemmingsvereiste met betrekking tot een inrit/uitrit in de APV;

- verwerking van de *Beleidsregels planologische kruimelgevallen 2016* voor diverse onderdelen: erfbouw, erker, kelder/souterrain, dakkapel, balkon en dakterras;
- de borging van bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden door middel van een dubbel-bestemming (Waarde-archeologie);
- een rechtstreekse bestemming ten behoeve van de nieuwbouw van een groot appartementencomplex aan de Brink 26-28 (ontwikkelaar: Smit's Bouwbedrijf);
- een rechtstreekse bestemming ten behoeve van de nieuwbouw van 12 beneden/boven woningen aan de Zweedselaan (ontwikkelaar: Pré Wonen);
- een rechtstreekse bestemming ten behoeve van de nieuwbouw van 7 grondgebonden rijwoningen aan de Schouwenaarsstraat 5 / hoek Heemskerkerweg (ontwikkelaar: Hoorne Vastgoed);
- wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe woningbouw bij de Kingsford Smithstraat, de Ann Burtonlaan en bij de Munnikenweg;
- planologische verwerking van fase 1 en fase 2 van het *Scenario Landgoed Adrichem* bij Sportpark Adrichem;

In § 3.9 van de Toelichting wordt nader ingegaan op de specifieke locaties waar ruimtelijke ontwikkelingen spelen.

Procedure

Op 20 december 2016 is het startsein gegeven voor de voorbereiding van dit bestemmingsplan (C-16-03331). Op 27 maart 2017 is de vooraankondiging van de voorbereiding gepubliceerd in de openbare bekendmakingen.

Op 3 april 2018 is een voorontwerpversie vrijgegeven voor inspraak en wettelijk vooroverleg (C-18-04247). In de periode van 12 april 2018 t/m 23 mei 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tevens is op 2 mei 2018 een informatieavond (inloopavond) gehouden voor belangstellenden. Er zijn diverse bezoekers geweest en inspraakreacties ingekomen. In Bijlage 1 van de Toelichting zijn alle reacties samengevat en voorzien van een reactie.

Nadien zijn er veel inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, onder meer naar aanleiding van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals die aan de Brink 26-28.

Op 4 december 2018 (C-18-04603) en met een aanvullend besluit op 26 maart 2019 (C-19-04878) heeft het college het ontwerpbestemmingsplan Woongebied Oost vrijgegeven voor een ieder om zienswijzen te kunnen indienen, conform de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Een persbericht over de woningbouwontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt via dit bestemmingsplan is op 4 december 2018 uitgegaan en o.a. overgenomen in het NHD van 5 december 2018.

Behalve de wettelijke publicaties in de Staatscourant en via de openbare bekendmakingen (gemeentelijke website én weekblad de Kennemer) is er ook op 10 april 2019 een kennisgeving gepubliceerd vanuit de gemeente via Facebook. Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0375.BPWoongebiedOost-OP01) heeft ter visie gelegen van 11 april 2019 t/m 22 mei 2019. Er zijn 4 zienswijzen ingekomen.

In de *Nota van beantwoording zienswijzen* (INT-19-49652) zijn de zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie namens de gemeente. De daaraan gehechte *Nota van wijzigingen* bevat een overzicht van alle doorgevoerde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan, zowel naar aanleiding van zienswijzen als naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen.

Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Gelijktijdig met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 110c van de Wet geluidhinder (Wgh) een procedure gevoerd voor de vaststelling van hogere waarden. De hogere waarden houden verband met de vaststelling van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevels van diverse nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan ten gevolge van wegverkeer.

Het voeren van procedures verband houdende met de vaststelling van de maximale toelaatbare geluidbelasting, is als bevoegdheid gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst IJmond (Bijlage I van de Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst IJmond). Er waren geen zienswijzen ingekomen gericht tegen de vaststelling van hogere waarden. De hogere waarden besluiten maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In § 5.7 (Geluid) van de Toelichting is aangegeven om welke locaties het gaat.

Stikstofuitspraak van de Raad van State

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie heeft gelegen voordat de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de PAS bekend werd. Derhalve zijn de ruimtelijke ontwikkelingen opnieuw beschouwd op het onderdeel stikstofdepositie.

Voor de ontwikkelingen die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, wordt de nadere onderzoeksplicht (ecologie) geborgd via de planregels.

De rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen liggen op grote afstand tot Natura-2000 gebied en betreffen nieuw te bouwen (gasloze) woningen op locaties die in de bestaande situatie / referentiesituatie ook stikstofemissie veroorzaken. Dit is in onderhavig bestemmingsplan gunstig gebleken. Voor twee ontwikkelingen zijn nieuwe berekeningen opgesteld. Het betreft:

1. het – naar aanleiding van een zienswijze – gewijzigde planonderdeel bij de Zweedselaan (12 beneden/boven woningen van Pré Wonen); en
2. het – naar aanleiding van een zienswijze – gewijzigde planonderdeel bij de Schouwenaarsstraat 5 / hoek Heemskerkerweg (7 rijwoningen van Hoorne Vastgoed).

De nadere berekeningen zijn verwerkt in § 5.6 (Natuur) van de Toelichting. Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie bij de vergelijkingen.

Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

In dit bestemmingsplan worden enkele bouwplannen rechtstreeks mogelijk gemaakt waarvoor wettelijk verplicht kostenverhaal geldt.

Het betreft de ruimtelijke ontwikkelingen aan de Brink 26-28 (SBB), de Zweedselaan (Pré Wonen) en de Schouwenaarsstraat 5 / hoek Heemskerkerweg (Hoorne Vastgoed). Met de ontwikkelaars is een anterieure overeenkomst afgesloten om de gemeentelijke kosten te verhalen, eventuele grondverkoop te regelen en om eventuele planschade te kunnen verhalen op de ontwikkelaar.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, via de anterieure overeenkomsten. De (privaatrechtelijke) overeenkomsten maken geen onderdeel uit van de bestemmingsplanstukken. Ingevolge de systematiek van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient bij verplicht kostenverhaal ook het besluit te worden genomen omtrent het niet vaststellen van een exploitatieplan. In § 7.1 van de Toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan direct strekt tot de ontwikkeling en verwezenlijking van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, valt het aan te merken als een besluit als bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet, waarop Afdeling 2 van die wet van toepassing is. Dit betekent dat er diverse procesrechtelijke maatregelen gelden die de voortgang bespoedigen. Zo is er geen mogelijkheid meer van een pro-forma beroepschrift en geldt er een versnelde zaakbehandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan en bijbehorende stukken

Woongebied Oost (plan-ID: NL.IMRO.0375.BPWoongebiedOost-VG01) bestaat in totaal uit de volgende onderdelen:

Raadsbesluit (met voorstel)		INT-19-50732
Nota van beantwoording zienswijzen en Nota van wijzigingen		INT-19-49652
Toelichting bestemmingsplan		INT-19-51629
Bijlagen van de toelichting	1. Overzicht vooroverleg- en inspraakreacties 2. Inventarisatie verwerking ruimtelijk relevante omgevingsvergunningen 3. Ruimtelijk Kader herontwikkeling Brink 26-28 4. Onderzoek omgevingsgeluid en bedrijfshinder Brink 26-28	
Regels		
Bijlagen van de regels	1. Lijst van uitzonderingen op goot- en bouwhoogteregel 2. Staat van horeca-activiteiten 3. Staat van bedrijfsactiviteiten	
Verbeelding	Nb. in 1 totaalkaart en voor de leesbaarheid ook in 5 losse bladen	INT-19-51630

Relatie met collegeprogramma

Er is geen directe relatie met het collegeprogramma 2018-2022.

Relatie met gemeentebegroting / budgetregels

Het vaststellen van een bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de gemeentebegroting. De kosten voor de totstandkoming van bestemmingsplannen worden gedekt vanuit het reguliere budget voor ruimtelijke plannen in taakveld Ruimtelijke ordening.

Relatie met regionale samenwerking / MRA

In het kader van het vooroverleg is een voorontwerpversie toegezonden aan de gemeente Heemskerk gelet op de ligging van het plangebied. Verder is het plan conform regionaal beleid met betrekking tot diverse sectorale onderdelen zoals op het gebied van water, detailhandel en wonen.

Eerdere besluiten / bestaand beleid / nieuw beleid

Niet van toepassing (anders dan de hierboven vermelde procedurebesluiten).

Motivering voorgesteld besluit

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingen worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Met een bestemmingsplan voor Woongebied Oost zal voor een zeer groot gebied van Beverwijk een actueel juridisch-planologisch toetsingskader tot stand komen.

Naast een goede ruimtelijke ordening wordt het wenselijk geacht om anticiperend op de Omgevingswet zoveel mogelijk ruimtelijk beleid te actualiseren en te harmoniseren vóórafgaand aan de implementatie van de nieuwe wet. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal bestemmingsplan Woongebied Oost voor langere tijd nog op basis van het overgangsrecht van rechtswege voort kunnen bestaan als onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Uiterlijk 2029 is het de bedoeling dat het tijdelijke van rechtswege ontstane omgevingsplan volledig is omgezet naar één gebiedsdekkend Omgevingsplan uitgewerkt op basis van een nieuwe Omgevingsvisie en conform de bedoeling van de wetgever.

Ingevolge de systematiek van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient bij verplicht kostenverhaal ook het besluit te worden genomen tot het *niet* vaststellen van een exploitatieplan.

Consequenties voorgesteld besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt een actueel juridisch-planologisch toetsingskader tot stand met tal van bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een groot deel van Beverwijk.

Verdere procedure

Omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan geldt er een uitgestelde publicatietermijn van de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze publicatie vindt zes weken na vaststelling plaats via de openbare bekendmakingen en in de Staatscourant.

Na de publicatie worden de bestemmingsplanstukken zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn. De indieners van een zienswijze ontvangen een bericht over de wijze van afdoening. De stukken worden voorts digitaal ontsloten via ruimtelijkeplannen.nl en als pdf-bestand op de gemeentelijke website beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn (tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Voorgesteld besluit en commissieadvies

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit. Het advies van de commissie treft u aan in de beknopte besluitenlijst van de Raadscommissie.

Beverwijk, 8 oktober 2019
burgemeester en wethouders van Beverwijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. E.R. Loenen

drs. M.E. Smit

Raadsbesluit

Documentnummer : INT-19-50732
Afdeling : Ruimte
Onderwerp : Bestemmingsplan Woongebied Oost

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 8 oktober 2019, nummer INT-19-50732;

gehoord de Raadscommissie;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke
ordening en artikel 160 lid 2 van de Gemeentewet.

b e s l u i t :

1. de Nota van beantwoording zienswijzen (INT-19-49652) vast te stellen;
2. gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Woongebied Oost, met plan-ID: NL.IMRO.0375.BPWoongebiedOost-VG01, met bijbehorende stukken;
3. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening in relatie tot de in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden.

Beverwijk,
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,