

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a'
Zaaknummer	:	1158768
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jan Dekker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' met planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPLageGiessen7HNR-VG01, dat voorziet in het wegbestemmen van het bedrijf en de bouw van één vrijstaande koopwoning, tien levensloopbestendige koopappartementen en de verbouw van het voormalig kantoor naar drie startersappartementen bestemd voor verhuur, gewijzigd vast te stellen;
2. de ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a';
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Lage Giessen 7a was overeenkomstig de bestemming een aannemersbedrijf gevestigd. Op het perceel staan verschillende bedrijfsloodsen en het buitenterrein wordt gebruikt voor opslag. Zie onderstaand figuur 1. Nadat het bedrijf failliet is gegaan, zijn de bedrijfsloodsen verhuurd. De woning Lage Giessen 7 voorop het perceel en het voormalig kantoor van het bedrijf zijn verbouwd naar appartementen en worden nu verhuurd aan arbeidsmigranten.



Figuur 1. Luchtfoto perceel Lage Giessen 7 en 7a Hoornaar

Het perceel Lage Giessen 7a is gelegen aan de rand van het dorp Hoornaar. Aan weerszijden van en tegenover het perceel bevinden zich woningen. Naar aanleiding van gesprekken met de gemeente over de huisvesting van arbeidsmigranten op zijn terrein, is bij de initiatiefnemer het idee voor herontwikkeling ontstaan. De initiatiefnemer ziet in de herontwikkeling naar woningbouw en gedeeltelijke verkoop van het perceel een meer toekomstbestendige en passende functie voor het perceel.

Een uitgebreide variantenstudie naar de stedenbouwkundige inpassing en een woningprogramma dat aansluit om de lokale behoefte heeft de in figuur 2 weergegeven voorkeursvariant opgeleverd. Deze variant bevat:

1. één vrijstaande koopwoning (nieuwbouw) gesitueerd aan de Lage Giessen;
2. tien levensloopbestendige koopappartementen (nieuwbouw) achterop het perceel gesitueerd aan het water;
3. drie (starters)appartementen bestemd voor verhuur, achter de woning Lage Giessen 7, in het voormalig kantoor.



Figuur 2. Nieuwe inrichting perceel Lage Giessen 7a Hoornaar

Eerdere besluiten

Het college van Molenlanden heeft op 28 september 2021 besloten om:

1. Voor de locatie Lage Giessen 7a in Hoornaar in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor de nieuwbouw van 1 vrijstaande koopwoning, 10 levensloopbestendige koopappartementen en de verbouw van het voormalig kantoor naar 3 startersappartementen bestemd voor verhuur onder de voorwaarden dat:
 - a. het voormalig kantoor (de drie startersappartementen) het uiterlijk van een schuur bij de karakteristieke woning Lage Giessen 7 krijgt,
 - b. de woning Lage Giessen 7, gelegen voor het bedrijf, weer gebruikt wordt als reguliere woning overeenkomst de bestemming;
 - c. de watercompensatie en aansluiting op de Kromme Giessen afgestemd wordt met het Waterschap;
 - d. de bebouwing qua hoogte en typologie aansluit op de naburige bebouwing;
 - e. parkeren opgelost wordt op eigen terrein;
 - f. het gezamenlijke middenterrein wordt als een parkachtige tuin ingericht en ook als zodanig bestemd.

Beoogd effect

Het saneren van een bedrijfsbestemming aan de rand van de kern en de realisatie van een nieuwe ontwikkeling met een woningbouwprogramma dat aansluit op de lokale woonbehoefte.

Argumenten

1.1 De woonfunctie is passend in de omgeving.

Gelet op de ligging van het perceel aan de rand van de kern van Hoornaar is de woonfunctie passender dan de huidige bedrijfsbestemming. Daarnaast betekent het saneren van de bedrijfsloodsen ruimtelijke kwaliteitswinst en een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving.

1.2 Het woningbouwprogramma sluit aan op de lokale woningbehoefte.

Het woningbouw programma is afgestemd op de lokale woningbehoefte. Aanvankelijk was het plan om vrijstaande grondgebonden woningen te realiseren. Op basis van de lokale behoefte is het dit programma ontstaan. Binnen Hoornaar is namelijk behoefte aan levensloopbestendige seniorenappartementen. Daarnaast is behoefte aan woningen voor starters en doorstromers. De tien appartementen worden levensloopbestendig, het gebouw krijgt een lift, de appartementen zijn gelijkvloers en drempelloos. Dit is ook vastgelegd in de regels van bestemmingsplan. De drie huur appartementen in het voormalig kantoor zijn met een beperkt woonoppervlakte geschikt voor starters. De vrijstaande woning tenslotte voorziet in de behoefte voor doorstromers. Het plan bevat de juiste balans tussen woningbehoefte en stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij de het woningbouwprogramma leidend is.

1.3 De nieuwe woning en appartementen zijn stedenbouwkundig goed ingepast.

Zoals onder 1.2 aangegeven bevat het plan de juiste balans tussen behoefte en kwaliteit. Omdat het perceel tussen andere woningen in ligt en aan de achterzijde (noord) grenst aan de Kromme Giessen is uitvoerig gezocht naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Zo sluiten de appartementen qua bouwhoogte en typologie aan op de bouwhoogte van het naastgelegen woon-zorgcomplex. Aan de achterzijde is de relatie met de Kromme Giessen gezocht. De nieuwe vrijstaande woning aan het lint van de Lage Giessen is ook passend en sluit met één bouwlaag en een kap aan op de andere vrijstaande woningen in het lint. De huurappartementen achter de woning Lage Giessen 7 worden vormgegeven als een schuur/bijgebouw bij deze boerderijwoning.

1.4 De inrichting van het terrein is van hoge kwaliteit en blijft in eigen beheer.

Er is in het ontwerp veel aandacht besteed aan de inrichting van het perceel. De nu voorliggende opzet zorgt voor minimale verharding (parkeren) en veel groen op het perceel. Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Het middenterrein wordt als een gezamenlijke binnentuin ingericht. Het plan oogt hierdoor rustig en ruimtelijk. De hoeveelheid bebouwing op het perceel ongeveer blijft gelijk met de huidige situatie. De toegang, parkeerplaatsen en tuin blijven in eigen beheer van de bewoners.

1.5 Het toevoegen van woningen is passend in het regionaal en provinciaal beleid.

Het programma is afgestemd met de regio. De locatie ligt daarnaast binnen BSD en is daarmee passend in het provinciaal beleid.

1.6 Er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Een bestemmingsplan kan alleen gewijzigd worden indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit bijgevoegd bestemmingsplan blijkt dat dit het geval is. De toelichting bij het bestemmingsplan voorziet in een goede onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten zijn uitgewerkt en onderzocht.

1.7 Er is draagvlak voor het initiatief.

De initiatiefnemers hebben met de directe omwonenden van het perceel Lage Giessen 7a gesproken en de mogelijkheid geven de plannen in te zien er daarop te reageren. Alle omwonenden hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De gesprekken hebben wel tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan geleid, zoals een



kleine verschuiving van het bouwvlak voor de appartementen in westelijke richting. Daarnaast worden op de oostelijke erfgrens bomen en een schutting geplaatst. De verslaglegging van gesprekken met omwonenden is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

2.1 Er is één zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit van het veenweidelandschap. In de toelichting is geconcludeerd dat het plan zorgvuldig rekening houdt met de identiteit en structuur van het landschap, maar hierbij is niet toegelicht hoe dit zich verhoudt tot het afgraven van circa 185 m² grond direct aan de Kromme Giessen. Het kenmerkende dwarsprofiel van de Kromme Giessen wordt daardoor significant aangetast.

Dit is in overleg met provincie opgelost, zoals ook aangegeven in de beantwoording van de politieke vragen gesteld door het CDA op 11 oktober 2022. Door het verkleinen van de afgraving van de Kromme Giessen in de noodoosthoek van het plangebied blijft het bestaande profiel van de Kromme Giessen als structuurdrager intact en daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (bijlage 5). Deze aanpassing is verwerkt in de verbeelding en toelichting. Daarom is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

3.1: Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is aan een de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan.

Kantttekeningen

1.1 Het programma bevat niet de gewenste 40% sociaal.

Vanaf 2018 wonen er arbeidsmigranten in de woning Lage Giessen 7 en het voormalig kantoor. Gesprekken met de gemeente hierover hebben uiteindelijk geleid tot een totaal nieuw plan voor herontwikkeling van het terrein. Aanvankelijk waren op het perceel vier vrijstaande woningen beoogd. Op basis van de lokale woonbehoefte is aangestuurd op een programma met meer woningen voor starters en senioren. Omdat grondgebonden woningen voor te veel verstening zorgen en het perceel te klein is, is een plan met appartementen opgesteld. Kanttekening daarbij is dat niet aan de vereiste 40% woningen in het sociale segment wordt voldaan, dat was op dat moment (voor vaststelling van de Woonvisie) nog geen vereiste. Anderzijds voorziet het plan in een ontwikkeling binnen de kern, wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd, neemt de ruimtelijke kwaliteit toe en wordt voor de juiste doelgroepen gebouwd. Over de afwijking van de 40% basisnorm in dit plan bent u eerder per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Extra uitleg bij de kosten

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het beheer en onderhoud van het perceel en toegangsweg wordt ondergebracht bij de VVE. Door middel van een anterieure overeenkomst kunnen alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de te doorlopen planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook wordt met de overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.



Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt.

Vervolgstappen

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' – Toelichting;
2. Bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' – Bijlagen bij de toelichting;
3. Bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' – Regels;
4. Bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' – Verbeelding;
5. Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a'.



Raadsbesluit

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
'Hoornaar, Lage Giessen 7a'
Zaaknummer : 1158768
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' met planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPLageGiessen7HNR-VG01, dat voorziet in het wegbestemmen van het bedrijf en de bouw van één vrijstaande koopwoning, tien levensloopbestendige koopappartementen en de verbouw van het voormalig kantoor naar drie startersappartementen bestemd voor verhuur, gewijzigd vast te stellen;
2. de ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a';
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 13 december 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

