

Raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Lage Giessen 20, Hoornaar

Zaaknummer : 1051600
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker
Publicatieniveau : Openbaar
Behandelend ambtenaar : Sharona de Klerk

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 20' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPLageGiessen20HNR-ON01) vast te stellen, het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van vier woningen op het perceel van een voormalig bedrijf;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Op het perceel van Lage Giessen 20 in Hoornaar is het plan om in totaal vier woningen te realiseren, waarbij de achterzijde van de bestaande woonboerderij en het oude bedrijfspand worden gesloopt. Om dit te realiseren is een wijziging van de bestemming Bedrijf – Transportbedrijf naar Wonen vereist. Het college heeft op 27 juni 2018 besloten hier in principe en onder voorwaarden medewerking aan te verlenen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen. Aan de gemeenteraad wordt nu gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen.



Aanzicht perceel vanaf de weg

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijke vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan Lage Giessen 20, Hoornaar, wat voorziet in het planologisch mogelijk maken van vier woningen op het perceel van een voormalig bedrijf door het wijzigen van de bestemming Bedrijf – Transportbedrijf naar Wonen vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Op 27 juni 2018 heeft het college besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming Bedrijf – Transportbedrijf naar Wonen op het perceel Lage Giessen 20 te Hoornaar.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer heeft met burens in de directe omgeving gesproken over de plannen en constateert dat zij geen bezwaren hebben. Op basis hiervan is besloten om het voorontwerp over te slaan en direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook is het plan naar onze overlegpartners gestuurd, het Waterschap en de Provincie. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Argumentatie

Plan:

Het perceel, dat gelegen is ten zuidwesten van de dorpskern Hoornaar, bestaat uit een woonboerderij met twee woningen aan de voorzijde van het erf en een voormalig bedrijfspand aan de achterzijde van het erf.

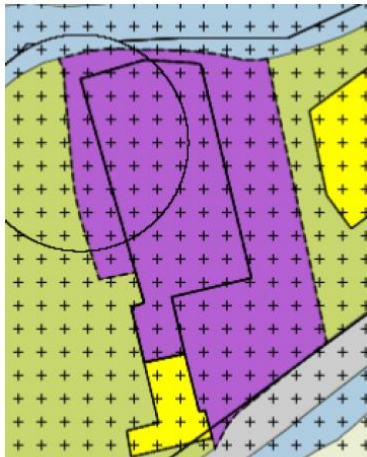


Het plan is om in totaal vier nieuwe woningen te realiseren, waarbij de achterzijde van de bestaande woonboerderij zal worden gesloopt en vervangen zal worden door een nieuwe aanbouw voor twee woningen, welke qua stijl en maatvoering aansluiten bij de woonboerderij. Het voorhuis blijft hierbij behouden. Op het achtergelegen deel van het perceel, in het verlengde van de woonboerderij, komen twee vrijstaande woningen, waarbij het bestaande oude bedrijfspand zal worden gesloopt.

Wijziging bestemmingsplan:

Het plangebied Lage Giessen 20 te Hoornaar is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', van de gemeente Molenlanden. Op deze locatie geldt een bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf' met bouwvlak. Voor het bestemmingsvlak 'Wonen' geldt dat hier maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. De voorgenomen realisatie van woningen is niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf'.

Zodoende is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.



Huige situatie



Nieuwe situatie

Belangenafweging:

Het wijzigen van de bestemming Bedrijf – Transportbedrijf naar Wonen op het perceel aan de Lage Giessen 20 zorgt ervoor dat er vier woningen kunnen worden gebouwd. Doordat de bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming wordt toekomstig gebruik door een bedrijf uitgesloten. Het slopen van het voormalige bedrijfspand op de achterzijde van het perceel draagt bij het aan het voorkomen van verpaupering en het oplossen van leegstand in het landelijk gebied. Ook het slopen van het achterste deel van de woonboerderij draagt hieraan bij en door de nieuwe aanbouw (woningen) wordt de kans dat het pand wordt onderhouden vergroot. De extra woningen in het gebied dragen bij aan de woningvoorraad in Hoornaar en zijn regionaal afgestemd. De woningen zijn zo gesitueerd dat de zichtlijn vanaf de weg naar het water (Kromme Giessen) behouden blijft of zelfs versterkt wordt. De woningen op het perceel worden omgeven door groen en de bestaande woning aan de weg verandert niet, waardoor het eerste aanzicht niet verandert.

Bovenstaande is de afweging, waardoor het college bij het principeverzoek heeft besloten mee te willen werken aan het plan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van de 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 deze overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende zes weken ter inzage worden gelegd in verband met de beroepstermijn. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Wanneer tijdens de beroepstermijn geen beroep bij de Raad van State wordt aangetekend, treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen:

- Bijlage 1: toelichting bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 20';
- Bijlage 2: regels bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 20';
- Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 20';
- Bijlage 4: bijlage bij toelichting bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 20';
- Bijlage 5: bijlage bij regels bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 20'.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Lage Giessen 20, Hoornaar
Zaaknummer : 1051600
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

- 1. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 20' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPLageGiessen20HNR-ON01) vast te stellen, het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van vier woningen op het perceel van een voormalig bedrijf;
- 2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 8 april 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA

