Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar'**
Zaaknummer	:	1203885
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit voor de locatie Groeneweg 33 te Hoornaar, kadastraal bekend als Hoornaar, sectie B met perceelnummers 1095, 1319, 1320 en gedeeltelijk 1256:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar';
2. het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar' (idn: NL.IMRO.1978.BPGroeneweg33HNR-VG01) vast te stellen waarbij het plan toeziet op het verwijderen van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en het toekennen van de nieuwe enkelbestemming 'Woongebied' met bouwvlak waarbinnen de bouw van 41 woningen mogelijk wordt gemaakt;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Aanleiding

Met de nieuwe locatie van het gemeentekantoor in Bleskensgraaf, komt het gemeentekantoor en bijbehorende grond, in Hoornaar vrij voor herontwikkeling medio 2024 (zie figuur 1).



Figuur 1 - Plangebied

Plan

Op de locatie wordt een nieuwe woonwijk beoogd met het volgende woonprogramma: 16 Beneden-Bovenwoningen (BeBo) - de woningcorporatie KleurrijkWonen heeft de intentie uitgesproken om deze te willen ontwikkelen -, 5 seniorenwoningen, 8 appartementen (verdeeld over twee bouwlagen), 8 rijwoningen en 2 twee-onder-één-kapwoningen (zie figuur 2). In totaal gaat het om 41 woningen.

Communicatie

Het plan is tijdens twee inloopbijeenkomsten gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden en ter advisering voorgelegd aan het waterschap en de provincie. Daarnaast hebben er ook gesprekken plaatsgevonden met de woningcorporatie KleurrijkWonen en vertegenwoordigers van de dorpsraad van Hoornaar (jongeren en senioren). Ook zijn er op het gemeentekantoor in Hoornaar gesprekken gevoerd met de twee indieners van een zienswijze.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen zijn deze beantwoord. De gemeenteraad dient nu een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar'.



Figuur 2 – Concept stedenbouwkundig plan

Eerdere besluiten

Projectopdracht vertreklocatie Gemeentehuis Hoornaar
Op 21 december 2021 heeft het college een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar gesteld voor de definitiefase van het project en is kennis genomen van de projectopdracht gebiedsontwikkeling 'Vertreklocatie Gemeentehuis, Hoornaar'.

Collegebesluit – Vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar' voor het indienen van zienswijzen d.d. 26 september 2023.

Beoogd effect

Een nieuwe buurt in Hoornaar waar verschillende doelgroepen – starters, doorstromers en senioren – wonen in een omgeving die duurzaam, gezond en toekomstbestendig is.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Met beide indieners is een gesprek gevoerd op het gemeentekantoor. De strekking van de eerste zienswijze is gericht op de uitvoering van het project. Zo is de indiener benieuwd of de woningen op het elektriciteitsnetwerk kunnen worden aangesloten en wie de woningen gaat bouwen. De indiener van de tweede zienswijze vindt de ontwikkeling niet wenselijk. De (mogelijke) stedenbouwkundige invulling had deze indiener anders willen zien in verband met woongenot.

2.1 De gemeente benut haar grondpositie binnen de kaders van de Woonvisie.

De gemeenteraad heeft uw college kaders gegeven vanuit de vastgestelde Woonvisie 2020-2024. Voor Hoornaar dient te worden voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

woningbehoefte. Met dit plan wordt hierin voorzien. Het plan biedt ruimte aan starters / kleine huishoudens, doorstromers en senioren.

2.2 De gemeente geeft invulling aan de lokale prestatieafspraken met de woningcorporatie.
Binnen het plan worden 16 woningen ontwikkeld door woningcorporatie Kleurrijk Wonen. Het gaat om 16 huurwoningen (aandeel 39% van het totale plan) in het sociale segment.

2.3 Verdichting vindt plaats in het bestaande stads- en dorpsgebied.
Provincie Zuid-Holland zet in op verdichting van het verstedelijkte gebied. De beoogde ontwikkeling vindt volledig plaats binnen het bestaande stads- en dorpsgebied.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.- beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet Milieubeheer.

Kanttekeningen

2.1 Voor het plan zijn forse eisen opgenomen t.a.v. duurzaamheid.
Op voorhand is nog niet zeker of aan alle duurzaamheidseisen kan worden voldaan. De duurzaamheidseisen komen voort uit de ambitiewijzer. Zo is een eis dat de bestaande bomen in het plangebied behouden moeten blijven. Noodzakelijke voorbelasting kan er toe leiden dat bepaalde bomen niet kunnen worden gehandhaafd. Met de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met het behoud van de bestaande weg- water- en groenstructuur.

Extra uitleg bij de kosten

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. Er wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan een ontwikkelvoorstel inclusief grondexploitatie ter vaststelling aan het college en raad voorgelegd.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap, de veiligheidsregio en Oasen worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op het Omgevingsloket.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan ‘Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar’
Bijlage 2: Regels bestemmingsplan ‘Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar’
Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan ‘Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar’
Bijlage 4: Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan ‘Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar’

a. Ambitiewijzer duurzaamheid
b. Archeologisch onderzoek
c. Verkennend bodemonderzoek
d. Quickscan natuur
e. Aanvullend onderzoek vleermuizen
f. Stikstof onderzoek
g. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5: Nota van zienswijzen bij bestemmingsplan ‘Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar’

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	**Vaststelling bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar'**
Zaaknummer	:	1203885
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

voor het adres Groeneweg 33 te Hoornaar, kadastraal bekend als Hoornaar, sectie B met perceelnummers 1095, 1319, 1320 en gedeeltelijk 1256:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar';
2. het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar' (idn: NL.IMRO.1978.BPGroeneweg33HNR-VG01) vast te stellen waarbij het plan toeziet op het verwijderen van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en het toekennen van de nieuwe enkelbestemming 'Woongebied' met bouwvlak waarbinnen de bouw van 41 woningen mogelijk wordt gemaakt;
3. Geen exploitatieplan als bedoelt in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 19 maart 2024.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000