Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Vaststelling bestemmingsplan Hoornaar, Dorpsweg ong. (nabij nr. 54)**
Zaaknummer	:	1229941
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit voor het perceel, kadastraal bekend als Hoornaar, sectie B, nummer 123:

1. de op het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen – Hoornaar, Dorpsweg ong.';
2. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg ong.' (idn: NL.IMRO.1978.BPdorpswegongHNR-VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij het plan toeziet op de realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige woning;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

In 2020 is er een verzoek ingediend voor de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning op het perceel Dorpsweg ong. (nabij nr. 54) te Hoornaar. Het perceel is reeds voorzien van een woonbestemming en een bouwvlak. Op de locatie is bebouwing aanwezig in de vorm van een bijgebouw. Men wil dit bijgebouw slopen en ter vervanging een vrijstaande levensloopbestendige woning realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen is deze beantwoord. De gemeenteraad dient nu een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg ong.'

Eerdere besluiten

Omgevingsvisie Giessenlanden
In de visie wordt bekrachtigd dat de inwoners zelf keuzes maken en hun eigen levenswijze kunnen voorzetten. Dit betekent dat de mensen zolang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen, wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd. In het dorpsontwikkelingsprogramma hebben de inwoners van Hoornaar de wens geuit dat voldoende woonruimte voor jong en oud wordt gecreëerd.

Daarnaast is in het dorpontwikkelingsprogramma opgenomen dat rekening gehouden dient te worden met de authentieke en karakteristieke eigenschappen van Hoornaar (behoud zichtlijnen en zorgvuldige inpassing met aandacht voor bestaand en nieuw groen) voorop te staan. In het dorp zijn er nog mogelijkheden voor inbreiding.

Bestemmingsplannen 'Dorpskern Hoornaar
Het plangebied valt binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' dat is vastgesteld op 26 januari 2012. Op dit perceel rust momenteel de enkelbestemming 'Wonen'. De bestemmingsgrens 'Wonen' beslaat niet alleen het perceel nummer 123, maar is neergelegd op 17 percelen. Deze percelen liggen allen binnen hetzelfde bouwvlak waarbij de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 14' is opgenomen. Het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning op perceel nummer 123 is niet

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

passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Naast de enkelbestemming ‘Wonen’ liggen op het perceel ook de enkelbestemmingen ‘Water’ en ‘Tuin’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’.
‘Vrijwaringszone – dijk’, ‘Wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied’ en ‘Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint’.

Principebesluit d.d. 1 december 2020
Op 1 december 2020 is besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning, op voorwaarde dat:

1. aan de gestelde eisen voor een levensloopbestendige woning uit het Handboek WoonKeur wordt voldaan;
2. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 meter bedraagt, zodat de zichtlijnen langs de levensbestendige woning behouden blijven;
3. bijgebouwen achter het hoofdgebouw worden geplaatst en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 meter bedraagt;
4. een participatienota als verplichting deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Aan deze voorwaarden is invulling gegeven in het voorliggende bestemmingsplan.

Collegebesluit d.d. 20 juni 2023
Op 20 juni 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen. Er is één zienswijze ontvangen.

Beoogd effect
Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de provinciale doelstelling om woningen binnen het bestaande stads- en dorpsgebied te realiseren. Daarnaast wordt voorzien in een woningvorm waarbij inwoners het grootste hun levensloop door kunnen brengen.

Argumenten
1.1 Gesprekken tussen de initiatiefnemer en indiener van de zienswijze hebben geleid tot een plan waar overeenstemming over is.
Tafelgesprekken tussen de indiener van de zienswijze en de gemeente hebben geleid tot een variant waarbij het bouwvlak kleiner is geworden en is verschoven. Deze variant is in gesprek tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze voorgelegd en is akkoord bevonden door beide partijen.

2.1 Het plan past binnen de verdichtingsstrategie van Provincie Zuid-Holland.
Het ingediende plan bestaat uit het realiseren van een levensbestendige woning op het perceel nabij ong. nr. 54 van de Dorpsweg. Op de locatie treft men al een woonbestemming en een bouwvlak. Het perceel valt binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied en is door de Provincie Zuid-Holland aangemerkt als een locatie die zich leent voor inbreiding.

2.2 De nieuwe ontwikkeling maakt zichtlijnen naar het achterliggende landschap mogelijk.
Het betreft een smal perceel met een bijgebouw dat de omgeving nu niet ten goede komt wat betreft de ‘verrommelde’ uitstraling. Momenteel is er geen sprake van zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Door het slopen van de schuur aan de zijdelingse perceelgrens ontstaat een zichtlijn naar het achterliggende landschap. Met de voorwaarde dat de afstand van de woning en de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 meter bedraagt, blijven de zichtlijnen behouden. De bijgebouwen dienen ook achter het hoofdgebouw te worden gerealiseerd, ten behoeve van de zichtlijnen.

3.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is.

4.1 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
Niet van toepassing.

Extra uitleg bij de kosten
Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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 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 ‘Hoornaar, Dorpsweg ong.’
Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan ‘Hoornaar, Dorpsweg ong.’
a. Landschappelijk inpassingsplan
b. Digitale watertoets
c. Akoestisch onderzoek
d. Ecologische quickscan
e. Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: Regels bestemmingsplan ‘Hoornaar, Dorpsweg ong.’
Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan ‘Hoornaar, Dorpsweg ong.’
Bijlage 5: Nota van zienswijzen bij bestemmingsplan ‘Hoornaar, Dorpsweg ong.’

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

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Hoornaar, Dorpsweg ong. (nabij nr. 54)
Zaaknummer	:	1229941
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

voor het perceel, kadastraal bekend als Hoornaar, sectie B, nummer 123:

1. de op het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen – Hoornaar, Dorpsweg ong.';
2. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg ong.' (idn: NL.IMRO.1978.BPdorpswegongHNR-VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij het plan toeziet op de realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige woning;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld;
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 18 februari 2025.

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