

Besluit raad

Nummer

C.5

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
14 juli 2022	5 april 2022

Onderwerp
Bestemmingsplan Oude Beurs Middenmeer

Kern van het voorstel
Voor de locatie van de voormalige Oude Beurs in Middenmeer is een verzoek binnengekomen om woningbouw te ontwikkelen. De ontwikkeling bestaat uit vier woongebouwen met in totaal 34 appartementen. De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het plan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan 'Oude Beurs Middenmeer' ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.bpmiddenmeer03-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.1 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gemeenteraad besluit: conform

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 juli 2022.



Griffier

Voorzitter



Sjaak Vriend HK
15-07-2022

A. van Dam
15-07-2022

Aanleiding

Op de locatie van de voormalige Oude Beurs is een verzoek binnengekomen om 34 appartementen te realiseren. Het plangebied heeft betrekking op de locatie Brugstraat 1 tot en met 5, gelegen aan de westzijde van Middenmeer. Het betreft de locatie waar voorheen partycentrum De Oude Beurs, kapsalon Immink en bordeel Club4Pleasure gevestigd waren. De bedrijven zijn beëindigd en de panden zijn inmiddels gesloopt. De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Om deze reden moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De initiatiefnemer heeft gevraagd de coördinatieregeling toe te passen. Door het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en Hogere waarde besluit gecoördineerd voor te bereiden treden deze besluiten uiteindelijk gelijktijdig in werking.

Het ontwerpbestemmingsplan en -omgevingsvergunning hebben in het kader van de coördinatieregeling zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen ambtshalve wijziging noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven.
- Een gezonde woningvoorraad.
- Invulling geven aan de woonvisie.

Motivering per voorgesteld besluit

1.1. Ontwikkeling past niet binnen bestemmingsplan

Ontwikkeling past niet binnen geldende bestemmingsplan 'Middenmeer'. Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Horeca'. Daarnaast zijn de bouwregels niet afgestemd op het bouwen van woningen. Om de nieuw te bouwen woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voornemen is om op de locatie 34 appartementen te realiseren in 4 bouwvolumes. Op de hoek van de Brugstraat en Havenstraat wordt een appartementengebouw met 12 appartementen gerealiseerd (blok A). Deze hoek leent zich voor een meer uitgesproken vormgeving. De uitstraling van het gebouw zal hier refereren aan het voormalige Hotel Smit. Daarnaast komt aan de zijde van de Brugstraat een gebouw met 4 appartementen (blok B) met daarachter een gebouw met 10 appartementen (blok C). Blok D bestaat tot slot uit 8 appartementen. Het betreft 20 kleine appartementen (< 80 m²), 9 middelgrote appartementen (80-130 m²) en 5 grote appartementen (> 130 m²). Hiermee wordt aangesloten op de woningbehoefte van diverse doelgroepen. De gebouwen zullen qua volume, oriëntatie en uitstraling aansluiten op de bestaande, naastgelegen bebouwing. Blok A en B worden georiënteerd op de Brugstraat en bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De achterliggende gebouwen, blok C en D, worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met flauwe kap. De bergingen worden per gebouw zoveel mogelijk geclusterd. Blok C en D worden via een nieuwe aansluiting op de Brugstraat bereikbaar gemaakt. Ook komt er een langzaam-verkeersverbinding op de Havenstraat. Het parkeren vindt plaats aan de Brugstraat, Havenstraat en in het plangebied. De situatietekening van het ontwerp is in bijlage 4 weergegeven. Met de herontwikkeling wordt een nieuwe toekomstbestendige functie aan de locatie gegeven waar veel behoefte aan bestaat. Het creëren van woonruimte voor o.a. starters en senioren uit Middenmeer en omgeving draagt bij aan de vitaliteit van het dorp.

1.2 Ontwikkeling past binnen uitgangspunten omgevingsvisie en woonvisie

In onze omgevingsvisie is het kader opgenomen dat wij de functiewijziging naar wonen voor leegstaande bebouwing, indien mogelijk willen faciliteren. Het leegstaande gebouw (Oude Beurs) is inmiddels gesloopt. De ontwikkeling van het terrein tot woningbouwlocatie sluit aan bij de doelstelling uit de omgevingsvisie en onze woonvisie. De woningbouw op de locatie van de Oude Beurs in Middenmeer geeft invulling aan de woonvisie door middel van een gedifferentieerd woningaanbod waarbij met name wordt gericht op jongeren, starters en ouderen. Voor deze doelgroepen zijn betaalbare appartementen in het plan opgenomen. Voor doorstromers of ouderen biedt het plan ook ruimere appartementen. Het plan geeft hiermee invulling aan de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Het voornemen is om op de locatie 34 appartementen te realiseren in 4 bouwvolumes. Op de hoek van de Brugstraat en Havenstraat wordt een appartementengebouw met 12 appartementen gerealiseerd (blok A). Deze hoek leent zich voor een meer uitgesproken vormgeving. De uitstraling van het gebouw zal hier refereren aan het voormalige Hotel Smit. Daarnaast komt aan de zijde van de Brugstraat een gebouw met 4 appartementen (blok B) met daarachter een gebouw met 10 appartementen (blok C). Blok D bestaat tot slot uit 8 appartementen. Het betreft 20 kleine appartementen (< 80 m²), 9 middelgrote appartementen (80-130

m2) en 5 grote appartementen (> 130 m2). Hiermee wordt aangesloten op de woningbehoefte van diverse doelgroepen. De gebouwen zullen qua volume, oriëntatie en uitstraling aansluiten op de bestaande, naastgelegen bebouwing. Blok A en B worden georiënteerd op de Brugstraat en bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De achterliggende gebouwen, blok C en D, worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met flauwe kap. De bergingen worden per gebouw zoveel mogelijk geclusterd. Blok C en D worden via een nieuwe aansluiting op de Brugstraat bereikbaar gemaakt. Ook komt er een langzaam-verkeersverbinding op de Havenstraat. Het parkeren vindt plaats aan de Brugstraat, Havenstraat en in het plangebied. De situatietekening van het ontwerp is in bijlage 4 weergegeven.

Met de herontwikkeling wordt een nieuwe toekomstbestendige functie aan de locatie gegeven waar veel behoefte aan bestaat. Het creëren van woonruimte voor o.a. starters en senioren uit Middenmeer en omgeving draagt bij aan de vitaliteit van het dorp.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch planologisch kader om de woningbouw mogelijk te maken. Het plan is stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan, mits er een hogere waarde besluit is genomen. Het college van B&W heeft dit besluit genomen, het besluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

3. Er is geen exploitatieplan nodig

Voor de afwenteling van de kosten is er een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten

Geen kosten en geen opbrengsten.

Dekking binnen begroting

Programma:

	Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Hiermee is het op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geborgd.	

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit. Het vaststellingsbesluit wordt tegelijkertijd met de verlening van de omgevingsvergunning bekend gemaakt omdat de coördinatieprocedure wordt doorlopen.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Oude Beurs Middenmeer
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
3. Bijlagen ontwerpbestemmingsplan
4. Situatietekening

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Beurs Middenmeer', met alle bijlagen, is digitaal te raadplegen via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.bpmiddenmeer03-on01>