

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan

“Hoornaar, Dorpsweg 46a”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPDorpsweg46HNR-VG01

Auteur: RdG

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46a'
Zaaknummer	:	1030635
Portefeuillehouder	:	wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jacqueline Roetman

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit

1. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46a' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPDorpsweg46HNR-VG01); het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning en een twee-onderéén kapwoningen en, ter voldoening aan milieuaafstanden, de wijziging van de ten westen gelegen bedrijfsbestemming naar een lagere categorie.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Dorpsweg 46a in Hoornaar is een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt waardoor de bedrijfslocatie niet meer toereikend is voor de continuïteit van het bedrijf. Omdat het bedrijf op deze locatie onvoldoende mogelijkheden voor de toekomst heeft, verhuist het bedrijf naar elders. De vertreklocatie is een locatie waar de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden. In het kader van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is het plan om op het perceel de volledige bedrijfsbebouwing te saneren, de bedrijfsbestemming te verwijderen en een vrijstaande woning en, voor een goede aansluiting op de woningbehoefte, een twee-onder-één kapwoning te realiseren.

Belang

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'bedrijf' vervangen te worden door 'wonen'. Bijgevoegd bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijk vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46a' vaststellen wat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen'

ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning en een twee-onder-één kapwoningen en, ter voldoening aan milieuaftstanden, de wijziging van de ten westen gelegen bedrijfsbestemming naar een lagere categorie?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Bij besluit van 3 juni 2019 heeft het college van Molenlanden besloten: het ontwerpbestemmingsplan “Hoornaar, Dorpsweg 46a” vast te stellen, dat ten opzichte van het voorontwerp is gewijzigd naar aanleiding van inspraakreacties, en het plan vrij te geven voor tervisielegging; het plan voorziet in de juridische planologische vastlegging van het saneren van alle bedrijfsbebouwing, het verwijderen van de bedrijfsbestemming en, ter voldoening aan milieuaftstanden, aan een deel van naastgelegen bedrijfsperceel de bestemming bedrijf met aanduiding bedrijf tot en met categorie 2 toe te kennen teneinde het mogelijk maken van een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapper.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Participatie en omgevingsdialoog

Dit plan betreft een nieuwe ontwikkeling op een particulier perceel met beperkte maatschappelijke impact. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de directe omgeving geïnformeerd.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen. Hierop zijn er drie reacties van direct omwonenden ingediend. Samenvattend hebben de inspraakreacties betrekking op de aspecten uitzicht, privacy en vrees voor overlast. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, de betreffende omwonenden en de initiatiefnemer. Deze gesprekken en gesprekken tussen initiatiefnemer en de omwonenden, hebben geleid tot een ontwerpbestemmingsplan waarmee initiatiefnemer en de drie omwonenden kunnen instemmen.

Ontwerpbestemmingsplan

De gesprekken hebben geleid tot de volgende aanpassingen die verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan:

- het bouwvlak is aan de oostzijde 4 meter verschoven in westelijke richting, waardoor het hoofdgebouw op minimaal 4 meter van de perceelgrens met het naastgelegen perceel Dorpsweg 44 te Hoornaar dient worden gebouwd;
- naast de maximale goothoogte voor woningen/hoofdgebouwen (max. 4 meter) is tevens een maximale bouwhoogte opgenomen voor de woningen/hoofdgebouwen, waarbij twee varianten zijn afgesproken. De



algemene afwijkmogelijkheid om 10% af te wijken van de bouwhoogte maten mag hier niet op toegepast worden.

- in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de garage van de twee-onder-een-kapwoning van het rechterkavel (dichtstbijzijnde woning t.o.v. perceel Dorpsweg 44) dient te worden voorzien van een plat dak.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Argumentatie

Het perceel Dorpsweg 46a te Hoornaar heeft op dit moment de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatie en constructiebedrijf'. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de bedrijfsbebouwing niet toereikend is voor de continuïteit van het bedrijf. Omdat het bedrijf op deze locatie onvoldoende mogelijkheden voor de toekomst heeft, verhuist het bedrijf naar elders in de regio. Het plan is om de volledige bedrijfsbebouwing te saneren, de bedrijfsbestemming te verwijderen en een vrijstaande woning en, voor een goede aansluiting op de woningbehoefte, een twee-onder-één kapwoning te realiseren.

Beoordelingskader

Bedrijven met een hoge milieucategorie of veel vervoersbewegingen zijn minder passend in de linten en dorpskernen. Vanuit het oogpunt van een passende invulling van de linten en dorpskernen faciliteren we graag initiatieven waarbij zo'n bedrijfslocatie, gelegen in een woonomgeving, ontwikkeld wordt naar woningbouw. In dit geval betreft de ontwikkellocatie een bedrijfslocatie in de kern van Hoornaar. De nieuwe invulling van het perceel bestaande uit de realisering van één vrijstaande woning en een twee-onder-één kapwoning past bij de omvang en ligging van de locatie en sluit tevens aan op de woningbehoefte.

Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen.

Financiële consequenties

Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten 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 er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.



Vervolgproces en communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Daarnaast wordt er een verkorte publicatie geplaatst op de gemeentepagina van Het Kontakt en de Klaroen. Het plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de 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. Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Bijlagen:

- Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'
- Akoestisch onderzoek geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï
- Plangebied
- Regels bestemmingsplan
- Toelichting bestemmingsplan



Raadsbesluit

Onderwerp : **Vaststelling bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46a'**
Zaaknummer : 1030635
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46a' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPDorpsweg46HNR-VG01); het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning en een twee-onderéén kapwoningen en, ter voldoening aan milieuafstanden, de wijziging van de ten westen gelegen bedrijfsbestemming naar een lagere categorie.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg