

RAADSVOORSTEL

DATUM	5 juli 2021
AGENDAPUNT	2.04.02
ONDERWERP	Vaststellen bestemmingsplan Avenhorn-Grosthuisen 54
PORTEFEUILLEHOUDER	R. van Dolder
PROGRAMMA BELEIDSVELD	Programma III: Wonen & Ondernemen Omgevingstaken
ZAAKNUMMER	ZK18001978
DOCUMENTNUMMER	D21.006762

AANLEIDING Wij hebben in mei 2018 positief gereageerd op een verzoek voor het vestigen van een woon-zorgfunctie op het perceel Grosthuisen 54 in Avenhorn en hiervoor een bestemmingsplan in voorbereiding te brengen. Vervolgens is er een periode van plandefinitie en voorbereiding gestart met verzoeker. Initiatiefnemer heeft de samenwerking gezocht met de stichting Warm Thuis. Deze stichting heeft al locaties in Zuidermeer (Koggenland) en Oterleek (Alkmaar). De uitgangspunten voor de gevraagde ontwikkeling zijn:

- Restauratie en hergebruik beeldbepalende boerderij Grosthuisen 54
- Huisvesting van vier groepen van 7 bewoners (totaal 28 bewoners);
- Centrale ruimte voor gezamenlijke activiteiten en mogelijk ook dagbesteding;
- Voldoende ruimte op het erf voor de bewoners;
- mensen met een laag inkomen ook gebruik maken de voorziening.

Met de herbestemming kan dus enerzijds de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijven. Anderzijds wordt er ruimte geboden voor een zorgfunctie, voor hen die niet meer volledig zelfstandig thuis kunnen wonen.

Dit heeft ertoe geleid dat wij op 3 maart 2021 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben kunnen leggen voor de gevraagde woon-zorgfunctie. Hierop is één zienswijze ontvangen welke niet leidt tot een voorstel omtrent gewijzigde vaststelling.

KADER Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijze middels de 'nota van beantwoording zienswijze' als opgenomen in het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan 'Avenhorn-Grosthuisen 54', als bepaald in de digitale bestandenset NL.IMRO.1598.BPLGGrosthuisen54-va01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat de kosten die gepaard gaan met de voorbereiding van het plan anderszins verzekerd zijn.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van een goede woonzorgomgeving voor maximaal 28 ouderen en daarbij behoud van beeldbepalende lintbebouwing.

ONDERBOUWING 1- Procedure en zienswijze

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Om dit initiatief mogelijk te kunnen maken hebben wij besloten tot het starten van de benodigde voorbereidingsprocedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat wij op 3 maart 2021 het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage hebben gelegd. Hierop is één zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op:

- a. Zorgen over de bouwkundige staat van omliggende gebouwen door trillingen van bouwverkeer
- b. Zorgen over parkeeroverlast langs de openbare weg omdat er meer parkeerbehoefte is.

Ad a: Trillingen die voortkomen uit bouwactiviteiten kunnen inderdaad tot schade leiden bij omliggende gebouwen. Dit moet bij de bouwopname worden onderzocht. Echter: dit is een stap die behoort bij de voorbereidingen die de aanvrager van de omgevingsvergunning moet treffen voorafgaand aan de aanvraag/bouw.

Ad b: Binnen het bestemmingsplan is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het bestemmingsplan is bepaald dat op eigen terrein geparkeerd moet worden ten gunste van de bestemming ter plaatse. Van parkeren op de openbare weg is geen sprake en daarbij, wanneer er geparkeerd wordt op de openbare weg ten gunste van de beoogde functie is dit in strijd met dit bestemmingsplan.

Wij achten het, gewogen de ingekomen zienswijze, verantwoord om u voor te stellen het bestemmingsplan op deze punten ongewijzigd te laten.

- 2- Wij achten dit verzoek en het daarmee gepaard gaande bestemmingsplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en stellen u daarmee voor het bestemmingsplan vast te stellen, zulks in overeenstemming met uw bevoegdheid daartoe op grond van artikel 3.1 Wro.
- 3- De initiatiefnemer draagt de kosten van de planvoorbereiding en heeft zorg gedragen voor het indienen van de benodigde bestemmingsplandocumenten. De leges voor het voeren van deze procedure bedragen volgens artikel 2.8.1 en 2.8.2 van de Legesverordening Koggenland 2021 €4.013,55.

KANTTEKENINGEN De bebouwing op het perceel neemt toe. Ook het gebruik wordt intensiever ten opzichte van de huidige woonbestemming. Maar de aard van het gebruik leidt o.i. niet tot onevenredige aantasting van belangen van derden.

FINANCIËN Initiatiefnemer draagt de kosten van de planvoorbereiding en heeft zorg gedragen voor het indienen van de benodigde bestemmingsplandocumenten. De leges voor het voeren van deze procedure bedragen volgens artikel 2.8.1 en 2.8.2 van de Legesverordening Koggenland 2021 €4.013,55.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

- DUURZAAMHEID** De gebouwen worden gebouwd volgens de duurzaamheidsnormen van het Bouwbesluit. In de voorbereidingen voor de daadwerkelijke vergunningsaanvraag zal ook blijken welke voorzieningen voor het benutten van vernieuwbare energiebronnen gebruikt gaan worden.
- ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN** De belangen gewogen zien wij het laten vervallen van (een deel van) dit plan als een gemiste kans om goede huisvesting voor alle doelgroepen te kunnen realiseren in een setting waarbij ook een beeldbepalend pand behouden blijft. Een alternatief wordt dan ook door ons niet voorgesteld.
- PACT VAN WESTFRIESLAND** Het plan vergroot het aanbod van woonvoorzieningen voor deze specifieke doelgroep en draagt bij aan de ambitie van landschappelijk ingepast wonen binnen een betaalbare en aantrekkelijke woonsituatie.
- COMMUNICATIE** Van uw besluit wordt kennis gegeven in de Staatscourant, het Koggenieuws en op de website www.officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en is voor een ieder raadpleegbaar.
- VERVOLG** Na publicatie van uw besluit volgt een periode van zes weken waarin belanghebbenden in beroep kunnen tegen uw besluit bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.
- BIJLAGEN** 1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Avenhorn-Grosthuisen 54' in pdf formaat.

Datum college: 8 juni 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.