



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan de kleine plantage te Eenrum

Datum: 06 juli 2022

Agendapunt: 9

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Bart Moes b.moes@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.051716

1. Samenvatting

Voor het terrein van de kwekerij De kleine plantage (Handerweg 1 te Eenrum) is een bestemmingsplan voorbereid. Dit bestemmingsplan beoogt de bestemming te wijzigen van 'bedrijf' naar 'wonen' zodat op het terrein van de kwekerij De Kleine Plantage in Eenrum (Handerweg 1) 9 woningen kunnen worden gerealiseerd en één bedrijfswoning wordt getransformeerd naar een woning.

Het initiatief is tot stand gekomen vanuit Stichting Vormen en Wonen en voorziet in de vraag naar woningen in Het Hogeland. De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen samen op één locatie: jongeren, ouderen, alleenstaanden, samenwonenden, werkenden en niet werkenden. Goed nabuurschap staat hierbij centraal.

Daarnaast is er aandacht voor de uitstraling van het woonerf. De kenmerkende sfeer van de huidige kwekerij wordt in de nieuwe plannen behouden en versterkt. De woningen worden als één woongemeenschap met elkaar verbonden en omgeven door één grote tuin met hagen en verschillende bomen.

Van 15 april 2022 tot en met 26 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. Met dit voorstel vragen wij u de zienswijze te beantwoorden conform het voorstel in de zienswijzennota en het bestemmingsplan vast te stellen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. De ingebrachte zienswijze, genoemd onder A van de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Kleine Plantage te Eenrum' ontvankelijk te verklaren;
2. Op de zienswijze te beslissen overeenkomstig de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Kleine Plantage te Eenrum';
3. Het bestemmingsplan De Kleine Plantage te Eenrum vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Stichting Vormen van Wonen heeft het voornemen om op het terrein van kwekerij De Kleine Plantage te Eenrum Woonerf de Plantage te ontwikkelen. Het voornemen bestaat om 9 nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere woning. Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van het dorp Eenrum aan de Handerweg 1. De oppervlakte is ongeveer 10.400 vierkante meter. De

locatie bestaat nu nog uit een kwekerij c.q. hoveniersbedrijf en bevat hiervoor enkele opstallen en kassen. Het planvoornemen past niet binnen de regels van de bestaande beheersverordening 'Grote Kernen'. Hierdoor is een nieuw bestemmingsplan vereist. Een bestemmingsplan met toelichting moet aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bijgevoegd is dit bestemmingsplan.

3.2 Bevoegdheid raad

Het beantwoorden van de zienswijzen en het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Het meewerken aan dit initiatief is een beleidsmatige keuze.

Het initiatief is beoordeeld op ons ruimtelijk- en woonbeleid en daarbij specifiek naar het beleid zoals dat is geformuleerd in ons Woon- en leefbaarheidsplan. Het initiatief voorziet in de door de gemeente gestelde doelen voor (onder andere) Eenrum: het voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en komt tot stand uit de lokale vraag. Het streven is een mix van doelgroepen op één locatie, jongeren en ouderen, alleenstaanden en samenwonenden, werkenden en niet werkenden. Door de beoogde mix van doelgroep past het in de ambitie om mensen uit de gemeente te binden.

Ten aanzien van het woonbeleid van de gemeente zijn er geen belemmeringen voor het voornemen. Het plan past in de behoefte op zowel kwantitatief als kwalitatief gebied.

3.4 Historische context

Het plangebied is onderdeel van het ter plaatse geldende beheersverordening Grote Kernen dat is vastgesteld op 27 januari 2015. De beheersverordening bepaalt dat de gronden overeenkomstig bestaand gebruik (zoals vastgelegd in het voorheen geldende bestemmingsplan Grote Kernen) mogen worden gebruikt. Het bestaande gebruik betreft zoals gezegd een kwekerij. Omdat het planvoornemen niet past in het bestaande gebruik is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Woonerf de Plantage wordt door stichting Vormen van Wonen ontwikkeld op het terrein van kwekerij De Kleine Plantage te Eenrum. Door het plan Woonerf de Plantage is het mogelijk een groot deel van de huidige beeldkwaliteit te behouden ondanks de noodzakelijke omvormingen voor infrastructuur en de verdeling van het perceel in kavels.

Het voornemen bestaat om 9 nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. De woningen worden als één woongemeenschap met elkaar verbonden. In deze woongemeenschap staat goed nabuurschap centraal; er is aandacht voor elkaar en er is respect voor ieders privacy. Daarnaast bouwen, wonen en leven de toekomstige bewoners in de groene omgeving van een tuin; er is aandacht voor duurzaamheid. De essentie van deze tuin wordt bepaald door hagen, een diversiteit aan bomen en heesters, vaste en stinzenplanten die zo kenmerkend zijn voor de sfeer van De Kleine Plantage. Dit zal in eerste instantie de basisopzet van het erf bepalen.

Door natuurinclusief te bouwen is het mogelijk deze kwaliteiten van het terrein te behouden, uit te breiden en te versterken door een herinrichting naar de nieuwste inzichten.

Natuurinclusief bouwen bevordert de kwaliteit van de leefomgeving voor plant, dier en mens en zorgt voor gezondheid en sociale contacten. Gestreefd wordt naar het gebruik van zonnepanelen, groene en/of blauwgroene daken, gebruik van natuurlijke materialen als hout, stro en leem, opvang en hergebruik van regenwater, verlopen voor het overvloedige water naar de sloot, een waterdoorlatende bestrating, wadi en infiltratiekragen, verduistering

van lichtbronnen voor nachtdieren, inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen, vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

Ter uitwerking van de bouw van de tien woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij de regels en maakt dus deel uit van dit bestemmingsplan. Op die manier wordt het beeldkwaliteitsplan juridisch vertaald. Het beeldkwaliteitsplan werkt uit wat de korrelgrootte moet zijn, het aanzicht van de volumes, goot- en bouwhoogten, de footprint per woning, welke dakvormen zijn toegestaan en hoe wordt omgegaan met parkeren. Met behulp van dit bestemmingsplan een bijzonder woonerf geambieerd.

De uitstraling van de kwekerij wordt vertaald naar een woonerf waarbij de huidige beeldkwaliteit wordt behouden en versterkt. De woningen worden als één woongemeenschap met elkaar verbonden en goed nabuurschap staat centraal. Het wordt een omgeving van één tuin en de essentie van deze tuin wordt bepaald door hagen, een diversiteit aan bomen die zo kenmerkend zijn voor de huidige sfeer van De Kleine Plantage. Tussen de huizen door moeten doorzichten zowel naar het dorp als ook naar het land mogelijk zijn. Hierdoor wordt de relatie met dorp en veld versterkt. De zichtrelatie met het landschap en de omgeving maakt dat de gebouwen niet opdringerig (moeten) voelen. Groen speelt de boventoon, zowel op het erf zelf door de te behouden bomen, als ook zichtbaar tussen de huizen door. Om dit te bewerkstelligen omvat dit bestemmingsplan ook de 'Waarde - Landschap'. Deze dubbelbestemming is de vertaling van deze hierboven beschreven ambitie. Om die ambitie te bewerkstelligen bepalen de bouwregels van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' dat de gronden met deze bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Dat betekent dat vergunningsvrije bouwwerken ter plaatse niet zijn toegestaan. Op die manier kan het bijzondere groene karakter van het plangebied worden behouden en versterkt.

Omgevings- en milieuaspecten

In het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten van deze ontwikkeling. Uit de aangeleverde onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de omgevings- en milieuaspecten geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkeling van dit planvoornemen. Zo blijkt uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan (de woningbouwontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt) geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

5.2 Risico's

Voor de gemeente zijn geen financiële risico's. Het bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de stichting en voor de procedure dienen leges betaald te worden. Eventuele planschade is voor de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met een planschadeparagraaf ondertekend. Het terrein wordt niet overgedragen aan de gemeente en het onderhoud van de openbare ruimte binnen de grenzen van het plangebied zijn voor de door de stichting op te richten VVE. Daarnaast is afgesproken dat de kosten die wij maken voor de realisering van dit project (denk hierbij aan o.a. de aansluiting op ons gemeentelijk riool) voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft geen aanvullende financiële gevolgen.

7. Inbreng belanghebbenden

Van 15 april 2022 tot en met 26 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze kan worden samengevat dat de indiener van de zienswijze zich zorgen maakt over de gevolgen van de woningbouw voor zijn loon- en grondverzetbedrijf dat hij in de nabijheid heeft van het plangebied. In de bijgevoegde zienswijzennota wordt nader op zijn zienswijze ingegaan. De conclusie is dat de woningbouw zijn huidige bedrijfsvoering niet belemmert.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De uitvoering van dit project is aan de stichting vormen van wonen .

8.2 Tijdsplan

Na vaststelling van dit bestemmingsplan wil de stichting zo snel mogelijk beginnen met de eerste werkzaamheden en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen voor de te bouwen woningen.

8.3 Communicatie

In de Noorderkrant, in het gemeenteblad en op de website van de gemeente geven wij kennis van de vaststelling van het bestemmingsplan. Onze vooroverlegpartners, zoals de provincie en Noorderzijlvest, lichten we per e-mail in over de vaststelling van het plan. Ook de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze krijgen persoonlijk bericht over de vaststelling en het vervolg van de procedure.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n):

- Ontwerpbestemmingsplan de Kleine Plantage
- De zienswijze
- De reactienota op de zienswijze

Achterliggende documenten:

Winsum, 21 juni 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding