

ADVIESAANVRAAG

gebiedsteam Wonen



Datum vergadering: 14 januari 2021

Zaakcoördinator (contactpersoon bij gemeente): Sandra Jager

Aanvrager: Gemeente Heerhugowaard – indiener zienswijze Ontwerp BP Schrijverswijk-Planetenwijk 2020 (de heer Jellema)

Locatie: Ter Braaklaan 44, 1704 SJ, Heerhugowaard

Omschrijving verzoek/ aanvraag: Omzetten bestemming van perceel Ter Braaklaan 44 van een bestemming maatschappelijk in een bestemming wonen

Aanleiding agendering in gebiedsteam :

De heer Jellema, eigenaar en wonende Ter Braaklaan 44 heeft, naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020, melding gedaan dat de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse in het ontwerpbestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020 onjuist zou zijn. De zorginstelling die ter plaatse gehuisvest is (geweest) is in 2017 uit het pand vertrokken en de heer Jellema geeft aan medio 2017 het pand van de eigenaar via een makelaar als woning te hebben aangekocht (er is nooit gesproken over de maatschappelijke bestemming). De heer Jellema vindt dat er daarom op het pand/perceel Ter Braaklaan 44 een woonbestemming moet komen, en verzoekt het ontwerpbestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020 gewijzigd vast te stellen,...

In het ontwerpbestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ter plaatse te wijzigen van maatschappelijk in wonen met de mogelijkheid in de bestaande bebouwing maximaal 1 woning te realiseren. De heer Jellema heeft hier dus destijds al feitelijk gebruik van gemaakt (om het maar zo te zeggen) zonder tussenkomst van een aanvraag bij, en toestemming door, de gemeente.

De heer Jellema heeft een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend en zou graag een woonbestemming op zijn pand/perceel willen. Als gemeente hebben we uiteraard hier een afweging over te maken die het eventueel gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid onderbouwt, waarbij de juiste vervolgstappen inzichtelijk worden gemaakt.

Bestemmingsplan

Het Perceel Ter Braaklaan 44 heeft in het ontwerpbestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020 de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 3 meter met daarbij een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' (artikel 6 van de planregels). Op grond van de gebiedsaanduiding wetgevingszone wijzigingsgebied 1' zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' als volgt te wijzigen:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone-wijzigingsgebied 1' van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. de woning binnen de bestaande bebouwingscontour wordt gerealiseerd en tevens de bestaande bouw- en goothoogte gehandhaafd blijven;*
- b. maximaal 1 woning wordt gerealiseerd;*
- c. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;*
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;*
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan ten aanzien van het woonmilieu.'*

Bestemmingsplan Ter Braaklaan 2011

Het bestemmingsplan 'Ter Braaklaan' is in 2011 opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een zorgvoorziening mogelijk gemaakt, gericht op dagopvang voor dementerenden op de locatie Ter Braaklaan 44 te Heerhugowaard. Omdat de locatie Ter Braaklaan zich binnen het plangebied van het bestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk bevindt, wordt met deze actualisatie het bestemmingsplan Ter Braaklaan geïntegreerd en onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020. Bestaande rechten in het bestemmingsplan Ter Braaklaan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Concreet gaat dit om een wijzigingsbevoegdheid waarmee het plan binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' onder voorwaarden van de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd kan worden in een bestemming 'Wonen'.

Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020 Adres Ter Braaklaan 44



Opmerkingen / toelichting van zaakcoördinator :

Is de gemeente bereid de huidige bestemming maatschappelijk om te zetten in de bestemming wonen ?
Er kan gebruik gemaakt worden van een wijzigingsbevoegdheid. Doen we dit ? Welke (praktische) route volgen we hierbij ? Is een geluidsonderzoek noodzakelijk (zo ja, wie draagt de kosten)?

Bijlage: zienswijze, ingediend door de heer Jellema tegen het ontwerpbestemmingsplan Schrijverswijk-Planetenwijk 2020 (bewoner en eigenaar Ter Braaklaan 44).

Advies van gebiedsteam:

Er is een zienswijze ingediend om de bestemming “maatschappelijk” om te zetten naar “wonen”. Het GT is van mening dat hier pragmatisch mee omgegaan moet worden. Planologisch gezien zal er naar alle waarschijnlijkheid geen ruimtelijke onderbouwing nodig zijn voor deze omzetting.

Gelet op alle ontwikkelingen op het gebied van begeleid wonen is het verstandig met het Sociaal Domein af te stemmen of de maatschappelijke bestemming uit het bestemmingsplan kan worden gehaald. Het GT staat in ieder geval positief tegenover een bestemmingsplanwijziging naar “wonen”.