

Politieke Markt

Vergadering van 21 mei 2025

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Jonenweg

Auteur

Juuk Slager

Overlegd met

Jan Mulder, Auke Tiersma

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

Het plan betreft de bouw van 2 appartementencomplexen. Daarin worden gerealiseerd twaalf levensloopbestendige woningen, vier vrijstaande woningen, het splitsen van het bouwperceel aan de Jonenweg 7b, het slopen van de woning Jonenweg 3 en het afgraven van grond ten behoeve van het verlengen van het bevaarbaar water. Daarnaast wordt de woonbestemming aan de Jonenweg 5 omgezet naar een recreatieve bestemming met de aanduiding personeelshuisvesting. De ontwikkelingen vinden plaats in het gebied tussen de Jonenweg 3 en 7a in Giethoorn.

Beschrijving

Inleiding

1. De volgende ontwikkelingen worden door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt:
 - a. Het splitsen van de bouwperceel Jonenweg 7b in twee bouwpercelen. In het huidige plan is één woning van 2000 kubieke meter toegestaan, in het nieuwe plan worden 2 woningen van elk 1200 kubieke meter mogelijk gemaakt.
 - b. De bestaande woning aan de Jonenweg 3 wordt gesloopt en krijgt de bestemming Tuin. De sloop van de woning Jonenweg 3 is nodig om de bouw van 2 appartementencomplexen mogelijk te maken.
 - c. De bestemming van de bestaande woning aan de Jonenweg 5 wordt omgezet in Recreatie met een aanduiding Personeelshuisvesting.
 - d. Op de hoek van de Jonenweg en de Rietkragge worden 2 appartementencomplexen van elk 6 woningen toegestaan. De appartementencomplexen worden voorzien van een lift, waardoor ze ook voor senioren zeer geschikt zijn.
 - e. Langs de Rietkragge wordt de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.
 - f. Het bestaande vaarwater wordt circa 50 meter naar het noorden doorgetrokken, waardoor de woningen genoemd onder d en e aan vaarwater komen te liggen.

2. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 8 november 2023. Op grond van het overgangsrecht bij de Omgevingswet blijft dan de oude Wet ruimtelijke ordening van toepassing op de procedure.

Gewenst resultaat

Het vergroten van de woningvoorraad in Giethoorn.

Argumenten

1.1 Als er zienswijzen zijn ingediend moet de gemeente reageren op de zienswijzen.

Dit gebeurt in een reactienota op de zienswijzen. Deze reactienota moet door de raad worden vastgesteld.

2.1 Een van de zienswijzen leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen. Daarom is er een nota van wijzigingen opgesteld waarin alle wijzigingen staan aangegeven.

3.1 Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt de toevoeging van 16 woningen aan de woningvoorraad mogelijk gemaakt.

Dit past binnen de huidige woningbouwbehoefte zoals beschreven in de woonagenda. Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan in een ontwikkeling die passend is in de omgeving en voorziet in een goed woon- en leefklimaat.

4.1 Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht om de door haar te maken kosten te verhalen en zo nodig nadere eisen en regels te stellen.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

5.1 Het bestemmingsplan wordt na vaststelling 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden bij het plan (en eenieder voor zover het betreft de wijzigingen) beroep in kan stellen tegen het plan.

Kanttekeningen en risico's

In één van de zienswijzen wordt erop gewezen dat het doortrekken van het vaarwater kan leiden tot extra kwel, wat nadelig zal zijn voor de indiener van de zienswijze. Om dit risico te voorkomen wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen zodanig dat het aan te leggen vaarwater maximaal tot 1.60m onder N.A.P. mag reiken. Uit onderzoek blijkt dat hoeveelheid kwel met deze beperking slechts minimaal toe zal nemen.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten van eventuele toegekende verzoeken om planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen, deze zijn beantwoord in de reactienota.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen als zij het niet eens zijn met het vaststellingsbesluit. Eenieder kan beroep instellen tegen de aangebrachte wijzigingen. Indien er geen beroep wordt ingesteld of er wordt beroep ingesteld zonder een verzoek om voorlopige voorziening treedt het plan na de beroepstermijn in werking.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden gelegenheid krijgen beroep in te stellen tegen dit plan. Eenieder kan tegen de wijzigingen beroep instellen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Jonenweg woningbouw' van een reactie te voorzien en deze reactienota vast te stellen.
2. De Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Woningbouw Jonenweg vast te stellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Jonenweg (als vervat in het GML-Bestand NL.IMRO.1708.GHNwoonbJonenwegBP-ON01), met bijbehorende regels en bijlagen gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.
5. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Woningbouw Jonenweg met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Externe bron

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1708.GHNwoonbJonenwegBP-ON01>

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/1708/NL.IMRO.1708.GHNwoonbJonenwegBP-ON01>