

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Emmastraat Groot-Ammers
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	: Joris Wijnakker
Zaaknummer	: 1127576

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

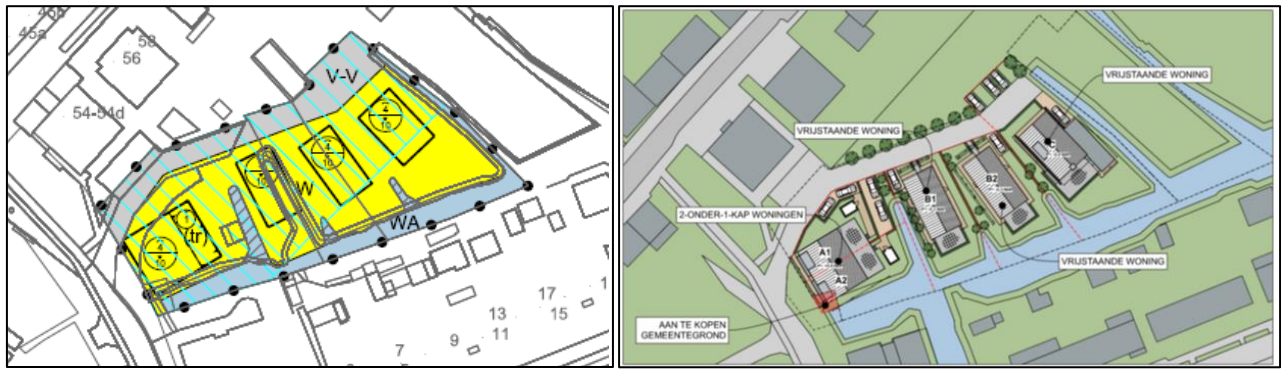
1. het bestemmingsplan 'Emmastraat' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPEmmastraatAMS-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de aangegeven wijzigingen in de bij dit besluit horende 'Nota van Wijzigingen Emmastraat', waarbij de woonbestemming van het plangebied Emmastraat in Groot-Ammers zodanig wordt gewijzigd dat er binnen dit gebied vijf woningen kunnen worden gerealiseerd;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Emmastraat';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Voor de locatie Emmastraat in Groot-Ammers, gelegen tussen de Voorstraat en de Julianastraat, heeft een ontwikkelaar een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging ingediend voor de bouw van vijf woningen op deze locatie. Op onderstaande afbeelding is de locatie Emmastraat c.q. het plangebied aangegeven (het heldere deel van de foto).



Het bestemmingsplan 'Emmastraat' voorziet in drie vrijstaande woningen en twee aaneengesloten woningen. Voor de bereikbaarheid/ontsluiting van deze woningen voorziet het ontwerpplan in een toegangsweg aan de noordkant van de woningen. Deze toegangsweg krijgt een verkeersbestemming, waarmee de ontsluiting en een parkeerhaven in het noorden van het plangebied kan worden gerealiseerd. Tussen de percelen van de vrijstaande woningen worden drie waterinhammen gerealiseerd. Onderstaande afbeeldingen geven ter illustratie een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan (links) en de beoogde nieuwe inrichting van het plangebied (rechts). Voor de inhoud van de planstukken, zie bijlage 1 t/m 3.



Na een eerder voorontwerpbestemmingsplan waarover vooroverleg is gevoerd en inspraak is verleend, is voor deze ruimtelijke ontwikkeling een ontwerpbestemmingsplan 'Emmastraat' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Emmastraat' heeft vanaf 4 december 2020 (voor de eerste) keer ter inzage gelegen. Naderhand bleek dat dat deze bekendmaking niet volledig juist was. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan vervolgens nogmaals op 22 april 2021 voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode kon door iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er zijn in totaal zes zienswijzen ingediend, welke middels een (concept)Nota Zienswijzen zijn beantwoord (bijlage 5).

Er kan door de gemeenteraad nu een besluit worden genomen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Eerdere besluiten

- Het geldende bestemmingsplan Dorpskernen Liesveld uit 2014. Op grond van dit plan heeft het plangebied al wel een woonbestemming, maar dan zonder bouwvlakken.
- Het principebesluit van 20 april 2017 van het (toenmalige) college van de gemeente Molenwaard om in principe ruimtelijke medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van het plangebied ten behoeve van de bouw van vijf woningen.
- Collegebesluit van 2 april 2019 tot het starten van de bestemmingsplanprocedure en de inspraakprocedure toe te passen op het voorontwerpbestemmingsplan Emmastraat.
- Collegebesluit van 17 november 2020 om het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat voor zes weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Vaststellen van een nieuw ruimtelijk kader voor het plangebied om de realisering van vijf woningen op een ruimtelijk passende wijze mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie

Het plangebied is een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied waarvan de omgeving hoofdzakelijk al bestaat uit woonfuncties. Zoals hiervoor toegelicht, heeft deze locatie al een woonbestemming. In het huidige bestemmingsplan Dorpskernen is in dit verband een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan binnen plangebied medewerking kan worden verleend aan de bouw van twee woningen. Het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat ligt daarmee in het verlengde van wat op basis van het huidige bestemmingsplan al realiseerbaar is.

In navolging van landelijke en provinciale regels en regionale woningbouwafspraken gaat (ook) het gemeentelijke ruimtelijke beleid uit van zuinig ruimtegebruik. Dat betekent dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw primair wordt gekeken of deze ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied realiseerbaar is, alvorens een eventuele uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied in beeld komt. Het toevoegen van woningen op een al voor woondoeleinden bestemde (inbreidings)locatie in het bestaand stedelijk gebied van de kern Groot-Ammers, is daarmee in lijn met het gemeentelijke ruimtelijk beleidskader.

1.2. De ontwikkeling past binnen de aanwezige woningbehoefte

Volgens de factsheet van de woonvisie die voor Groot-Ammers gemaakt is, is de behoefte aan woningen in de periode 2020-2030 ca. 135 woningen. Het aantal woningbouwplannen voor Groot-Ammers voorziet in die behoefte. Dit ontwerpbestemmingsplan Emmastraat is een van deze woningbouwplannen. Aldus voorziet de bouw van de vijf woningen binnen het plangebied aan het

verminderen van de woningbehoefte van de kern Groot-Ammers. Met name de vrijstaande woningen zijn zeer geschikt om levensloopbestendig te worden uitgevoerd. Vanwege het toenemend aantal ouderen in Groot-Ammers is kwalitatief behoefte aan dit type woningen.

1.3. De ontwikkeling vergroot de samenhang met de bestaande woonomgeving en leidt in die zin tot een versterking van ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied

De locatie Emmastraat is gelegen tussen een tweetal oude en bepaalde landschapsstructuren van Groot-Ammers, te weten de oude rivierdijk de Voorstraat en de Wetering. Het plangebied, liggend achter bestaande bebouwing, is als een 'tussengebied' of 'overgangszone' te beschouwen. Dat komt enerzijds door min of meer versholten en lagere ligging ten opzichte van de Voorstraat. En anderzijds door al bestaande pad (de weg) dat de woningen van de Voorstraat aan de achterzijde ontsluit. Door de realisatie van de vijf woningen binnen deze overgangszone kan de samenhang met de gebouwde (woon)omgeving worden vergroot. Met het ontwikkelen van dit plangebied wordt de ruimtelijke structuur die met name uit woonbebouwing bestaat versterkt. Daarbij is van belang dat het dorps karakter van deze omgeving behouden blijft en er sprake is van een (relatief) kleinschalige ontwikkeling. Stedenbouwkundig gezien is woningbebouwing aan de hoger gelegen Voorstraat de belangrijkste woonbebouwing. De nieuwe gebouwen daar achter dienen in stedenbouwkundig opzicht wat ingetogener en terughoudend te zijn.

Door de initiatiefnemer is bij de invulling van het plangebied en het maken van het verkavelingsplan gebruik gemaakt van het Molenwaardse Kookboek. De op basis hiervan opgestelde verkavelingsstudie is vertaald naar het bestemmingsplan. Om het kleinschalige en dorpskarakter te behouden, worden de woningen daarom uitgevoerd als één bouwlaag met kap. Dit geldt voor zowel de vrijstaande woningen als de twee- onder-een-kap woningen. De goothoogte van maximaal 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter zijn in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd. Met de aaneengesloten woningen wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkeling van de Emmastraat in de jaren '30 van de vorige eeuw. De vrijstaande woningen krijgen het karakter van schuren. Met de architectuur wordt het landelijke- en dorps karakter benadrukt. De achtertuinen van de vrijstaande woningen grenzen aan het water. Voor wat betreft de kaprichting, wordt aangesloten bij de bebouwing op de hoek Emmastraat - Julianastraat.

Door deze planopzet wordt bereikt dat de vijf nieuwe woningen zoveel mogelijk worden ingepast in de bestaande woonomgeving en dat deze ontwikkeling aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. In die zin draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

1.4. De overige, relevante omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de beoogde woonontwikkeling

In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de overige relevante omgevingsaspecten zoals milieu en natuur, veiligheid, bodem, archeologie en omliggende (bedrijfsmatige) functies. Hieruit blijkt dat deze aspecten op voorhand geen belemmering vormen voor de beoogde bouw en het gebruik van de vijf nieuwe woningen.

1.5. Door een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Emmastraat kunnen enkele noodzakelijke aanpassingen en verbeteringen in het plan worden opgenomen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dienen er in het plan enkele verbeteringen of aanpassingen in het plan te worden doorgevoerd. Deze verbeteringen/aanpassingen hebben betrekking op de toelichting, verbeelding en regels van het plan. Het gaat daarbij voor een deel om aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen. Zie hiervoor verder punt 2.1 van dit voorstel. Daarnaast gaat het om enkele ambtshalve correcties in de plantoelichting (een actualisering van de tekst als gevolg van het tijdsverloop van deze planprocedure) en een aanpassing van de vrijwaringszone van de Lekdijk. Al deze wijzigingen kunnen in het bestemmingsplan 'Emmastraat' worden opgenomen door dit plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Al deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan Emmastraat door te voeren wijzigingen zijn weergegeven in dit bij dit voorstel horende nota van wijzigingen (bijlage 6).

2.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan Emmastraat.

De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen gaan gedeeltelijk over de inhoud van het bestemmingsplan zoals de parkeerregeling, de vormgeving van hoogtebepaling van de woningen, waterberging en juridische aspecten. Ze gaan deels ook niet zozeer over het plan zelf maar over de mogelijkheid van bouwschade als gevolg van de bouw van de vijf woningen.

Voor de beantwoording van deze zienswijzen in een reactienota opgesteld die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd (bijlage 5). Strekking van deze beantwoording is dat de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding vormen om af te zien van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het risico op bouwschade kan zoveel mogelijk worden voorkomen door het kiezen van een goede bouwroute voor het bouwverkeer en het door de ontwikkelaar in acht nemen van de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen komt dit aspect nader aan de orde. Overigens is de bouwroute en het voorkomen van schade door de ontwikkelaar met de aanwezige omwonenden besproken tijdens een door hem georganiseerde informatieavond op 4 oktober 2021 (deze avond was een vervolg op een eerdere bijeenkomst op 1 mei 2019).

De zienswijzen geven wel aanleiding om het bestemmingsplan op bepaalde onderdelen aan te passen zoals een verbeterde parkeerregeling, een duidelijke peildefinitie en het opnemen van enkele voorwaardelijke verplichtingen met betrekking tot de realisering van nieuw water en het inpassen van de parkeerplaatsen. In de beantwoordingsnota van de zienswijze is per zienswijze aangegeven in hoeverre deze zienswijze aanleiding geeft tot een planaanpassing en zo ja hoe deze aanpassing in het bestemmingsplan wordt verwerkt (bijlage 5). Zoals hiervoor bij 1.6 is toegelicht zijn al deze aanpassingen opgenomen in de nota van wijzigingen (bijlage 6).

3.1 Er is reeds voorzien in kostenverhaal

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. 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.

Kanttekeningen

1.1 De ontsluitingsweg is geen eigendom van de gemeente

De in het plangebied geprojecteerde toegangsweg waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan een verkeersbestemming is opgenomen is geen weg die in eigendom is van de gemeente Molenlanden. Het beheer van deze weg zal daarom geen gemeentelijke verantwoordelijkheid zijn. De met de ontwikkelaar gemaakte exploitatieafspraken voorzien in dit verband ook niet in een overdracht aan de gemeente van deze weg.

Extra uitleg bij de kosten

Geen

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie en het waterschap worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners krijgen de beantwoording van hun zienswijzen toegezonden en worden daarbij in kennis gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor een ieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan en er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de woningen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan Emmastraat

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan Emmastraat

Regels bijlage 1: Voorwaardelijke verplichting groen

Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan Emmastraat

Bijlage 4: Bijlagen bestemmingsplan Emmastraat:

Toelichting bijlage 1: Principebesluit

- Toelichting bijlage 2: Referentiebeelden
- Toelichting bijlage 3: Zettingsonderzoek
- Toelichting bijlage 4: Advies Veiligheidsregio
- Toelichting bijlage 5: Bodemonderzoek
- Toelichting bijlage 6: Natuurtoets
- Toelichting bijlage 7: Archeologisch vooronderzoek
- Toelichting bijlage 8: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 5: Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Emmastraat (inclusief bijlage)
- Bijlage 6: Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Emmastraat

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Emmastraat, Groot-Ammers
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar : Joris Wijnakker
Zaaknummer : 1127576

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Emmastraat' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPEmmastraatAMS-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de aangegeven wijzigingen in de bij dit besluit horende 'Nota van Wijzigingen Emmastraat', waarbij de woonbestemming van het plangebied Emmastraat in Groot-Ammers zodanig wordt gewijzigd dat er binnen dit gebied vijf woningen kunnen worden gerealiseerd;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Emmastraat';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Molenlanden, gehouden op 22 februari 2022.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA