

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak te Groot-Ammers'
Zaaknummer : 1170492
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak' (idn: NL.IMRO.1978.BPMeeuwenlaanAMS-VG01) vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
 - a. de bouw van één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kapwoning.
2. Geen exploitatieplan als bedoelt in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 18 april 2023.

de griffier,



Marjolein Teunissen

de voorzitter,



Theo Segers



Raadsvoorstel

Onderwerp : **Bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak te Groot-Ammers'**

Zaaknummer : 1170492
 Portefeuillehouder : Wethouder Bikker
 Publicatieniveau : Openbaar
 Behandelend ambtenaar : Ilse Dijkhof-Sinke en Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak' (idn: NL.IMRO.1978.BPMeeuwenlaanAMS-VG01) vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
 - a. de bouw van één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kapwoning.
2. Geen exploitatieplan als bedoelt in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

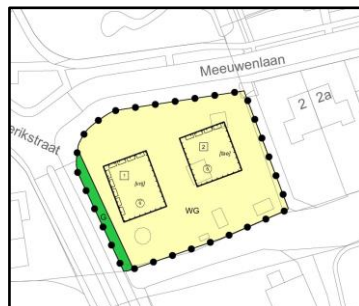
Inleiding

Het college heeft op 19 maart 2019 besloten om in principe akkoord te gaan met de herontwikkeling van de locatie Meeuwenlaan-Doorbraak te Groot-Ammers. Met dit plan wordt de bouw van één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning mogelijk gemaakt.

Het ontwerp van de wijziging van het bestemmingsplan om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is op 20 oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon door eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er is één reactie ontvangen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.



Figuur 1: Huidige situatie



Figuur 2: Nieuwe situatie

Eerdere besluiten

Principebesluit d.d. 19 maart 2019

Op 19 maart 2019 heeft het college ingestemd met het realiseren van twee woningen binnen het plangebied.

In vervolg hierop is er middels bestuurlijk overleg geïnitieerd om af te wijken van het principebesluit. In het principebesluit is toestemming gegeven voor het bouwen van twee vrijstaande woningen op het perceel. Op 21 oktober 2021 is er middels overleg een plan tot stand gekomen wat bestaat uit het realiseren van een “drie-onder-één-kap” mede omdat er in Groot-Ammers een behoefte is aan betaalbare woningen. Hierbij werd wel het aandachtspunt ‘parkeren’ genoemd dat verwerkt is in het voorontwerpbestemmingsplan door bij elke woning twee parkeerplekken te realiseren.

Besluit d.d. 16 maart 2021 over voorzetting voorontwerpbestemmingsplan.

1. De bestemmingsplanwijziging voor het plan ‘Meeuwenlaan-Doorbraak’ voort te zetten ten behoeve van de bouw van drie geschakelde woningen;

Besluit d.d. 23 augustus 2022 over vaststelling ontwerpbestemmingsplan.

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Groot-Ammers, Meeuwenlaan-Doorbraak’ vast te stellen waarbij het plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kapwoning;

Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is er een wijziging doorgevoerd van het realiseren van drie geschakelde woningen naar de realisatie van één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning. Dit vanuit stedenbouwkundige redenen (zie verder argument 1.1)

Beoogd effect

Invulling geven aan de woonbehoefte en verbeteren/behoud ruimtelijk kwaliteit in Molenlanden

Argumentatie

1.1 De realisatie van één vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning heeft niet meer invloed op de ruimtelijke kwaliteit dan het realiseren van drie geschakelde woningen.

Stedenbouwkundig is het belangrijk om deze entree van Groot-Ammers een passende groene inrichting te geven. Door een vrijstaande woning op de hoek van het plangebied te realiseren met twee voorgevelrooilijnen komt er geen ‘betonnen blok’ op de hoek van de Meeuwenlaan en de Doorbraak. De vrijstaande woning heeft twee voorgevel rooilijnen zodat beide gevels van het huis die aan de straat grenzen een open uitstraling hebben. Daarnaast is er nu meer openheid in het plangebied en een doorzicht tussen de vrijstaande woning en de twee-onder-een kapwoning.

1.2 Het plan valt binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD).

Volgens provinciaal beleid wordt ingezet om te verdichten in de kern wat betreft woningbouw. Het plangebied valt binnen het BSD waardoor verdichten mogelijk is.

1.3 De gekozen typologieën sluiten gedeeltelijk aan bij de Woonvisie.

De krapte op de woningmarkt is bekend. De huidige crisis zal invloed hebben op de woningvraag in Groot-Ammers, maar naar verwachting zal de woningvraag groter blijven dan het woningaanbod. In de kern Groot-Ammers is met name behoefte aan woningen met tuin in het goedkope en middel-dure segment. Door de percelen en de bouwvlakken voor de twee-onder-een kapwoning aanzienlijk kleiner in te tekenen dan het perceel en het bouwvlak voor de vrijstaande woning op de hoek past de twee-onder-een kapwoning binnen de woonvisie.

1.4 De stedenbouwkundige variant sluit het best aan bij de ruimtelijk structuur van de kern Groot-Ammers.



Door het uitvoeren van de gekozen typologieën kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, blijft sprake van een verkeersveilige situatie en sprake van een landschappelijke en stedenbouwkundig verantwoorde entree van de kern.

2.1 *De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak' is door één reclamant een zienswijze ingediend. Strekking van de zienswijze betreft enerzijds privaatrechtelijke afspraken tussen de reclamant en de initiatiefnemer en anderzijds wordt er verwezen naar de mogelijke verschillen in de mogelijkheden voor de nieuw te realiseren woningen ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving. Deze verschillen zijn onderzocht en daaruit is gebleken dat er geen sprake is van verschillen in juridisch-planologische mogelijkheden. In de feitelijke situatie hebben bestaande woningen in de omgeving niet gebruik gemaakt van de maximale juridisch-planologische invulling. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de gemeente geen partij is bij de privaatrechtelijke afspraken tussen de reclamant en de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 *De vrijstaande woning past niet binnen de woonvisie.*

Vanuit stedenbouwkundig opzicht en ruimtelijke kwaliteit gezien past een vrijstaande woning met twee voorgevelrooilijnen beter op de hoek van de Meeuwenlaan en de Doorbraak. Door het grootste deel van het plangebied voor de vrijstaande woning te gebruiken kan de twee-onder-één-kapwoning een stuk kleiner worden gerealiseerd zodat deze woningen wel passen binnen de woonvisie.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

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

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak'

Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak'

- a. Akoestisch onderzoek
- b. Verkennend bodemonderzoek
- c. Stikstofonderzoek



d. Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Nota van Zienswijzen bij bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak'

Bijlage 4: Stedenbouwkundig plan bij bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak'

Bijlage 5: Regels bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak'

Bijlage 6: Verbeelding bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak'



Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Meeuwenlaan – Doorbraak'
d.d. 26 januari 2023

Volgnummer 1.

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Meeuwenlaan – Doorbraak' van 20 oktober 2022, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze tegen het plan ingediend. Deze zienswijze is ontvangen d.d. en daarmee ingediend binnen de periode van ter inzage legging. De zienswijze is daarmee dan ook ontvankelijk.

Inhoud en beoordeling zienswijze

Onderstaand is de zienswijze samengevat (inhoud) en van een beoordeling c.q. gemeentelijk standpunt (reactie) voorzien. De zienswijze is daarbij in het geheel bekeken en afgewogen.

1. Onderwerp: Goothoogte

Inhoud:

De goothoogte van de nieuwe huizen wordt 6 meter maar omliggende huizen zijn lager dus sluit het niet aan. (Goothoogte hier is 3.60 meter).

Reactie:

Voor de nieuw te realiseren woningen is vanwege de uniformiteit en rechtsgelijkheid aangesloten bij de plansystematiek en regels van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld 4 november 2014). Dit houdt in dat qua gebruiks- en bouw mogelijkheden de gelijke mogelijkheden zijn als voor de woningen op de belendende percelen. Concreet komt dit qua bouwen neer op het kunnen realiseren van grondgebonden woningen in twee bouwlagen al dan niet met kap. Dit is passend in de ruimtelijke structuur van de kern Groot Ammers.

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' dat is vastgesteld op 4 november 2014 mogen alle omliggende woningen in de directe omgeving van het plangebied een maximale goothoogte hebben van zes meter. Dit is toentertijd al opgenomen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit nieuwe postzegelbestemmingsplan volgt de systematiek, wat betreft de goothoogte, van het onderliggende moederplan. Hiermee is een gelijke goothoogte van zes meter toegestaan voor de nieuwe woningen. Er is daardoor sprake van uniformiteit en rechtsgelijkheid tussen regels voor de bestaande woningen en de regels van de nieuwe woningen.

Uiteindelijk zal na vaststelling van het bestemmingsplan nog een aanvraag omgevingsvergunning gedaan moeten worden in het kader van de activiteit bouwen. Dan zal op basis van het concrete bouwplan nader gekeken worden naar de bouwhoogte.

Verwerking in bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

2. Onderwerp: Toestaan antennes

Inhoud:

In het nieuwe bestemmingsplan worden antennes opgenomen van 12 meter (maximaal 3 meter boven de woning) terwijl een aantal jaar geleden alle antennes juist verwijderd moesten worden. (Voorbeeld: Prins Hendrikstraat) Waarom?

Reactie:

In het BOR zijn ook vergunningsvrije mogelijkheden tot een bepaalde hoogte dus ook als het niet in het bestemmingsplan zou staan is het mogelijk. Daarnaast staat dit ook in het vigerende moederplan. De woningen in de Prins Hendrikstaat zijn van een woningcorporatie. Het verwijderen van antennes kan dus iets particulier zijn.

Daarnaast is ook de bepaling opgenomen dat antennes de bouwhoogte van het hoofdgebouw met niet meer dan 3 meter mag worden overschreden en maximaal 12 meter hoog mogen zijn. De 3 meter boven de woning is daar ondergeschikt aan zodat de bouwhoogte van een eventuele antenne maximaal 12 meter bedraagt.

Tevens zullen op de woningen naar verwachting geen antennes geplaatst worden aangezien de woningen voor telefonie/internet/tv aangesloten worden op het bestaande netwerk van een zelf te kiezen provider.

Verwerking in bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

3. Onderwerp: Siertuinen

Inhoud:

Tuinen moesten vroeger ingetekend worden als siertuin en meer mocht niet, nu niet meer? Waarom?

Reactie:

Zowel voor de bestaande als nieuwe woningen is het vrij om het woonperceel in te richten, waarbij de onbebouwde delen ingericht mogen worden als erf en/of tuin inherent aan de woonfunctie.

Binnen de systematiek van het moederplan en dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de enkelbestemming 'Woongebied' waarbinnen het volgende mogelijk wordt gemaakt: erven, tuinen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen (waaronder (ontsluitings)wegen) en parkeervoorzieningen. De gemeente werkt al tientallen jaren met bestemmingen, waaronder ook met de enkelbestemming 'Woongebied' en onder deze bestemming is geen specifieke regel opgenomen over het inrichten van je tuin tot siertuin.

Verwerking in bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

4. Onderwerp: Bouwkundige opname

Inhoud:

Een bouwkundig opname is een eis voor met sloop en bouw begonnen wordt vanwege houten funderingspalen bij eigen huis. Het heeft ook betrekking op de verzakking van de tuin. Geschreven trilling meters plaatsen vooraf tijdens sloop, hei en bouwwerkzaamheden. (Meters met een geldig ijkcertificaat).

Reactie:

Dit is een privaatrechtelijke kwestie.

Een bouwkundige opname conform BRL 5024 zal voorafgaand aan de start van de werkzaamheden worden uitgevoerd. De omwonenden zullen van het opname bureau bericht krijgen en ontvangen ook het digitale dossier van deze opname.

Op de locatie zullen sonderingen worden uitgevoerd en aan de hand van de sonderingen volgt een funderingsadvies. Aan de hand van dit advies wordt bepaald of trilling meters benodigd zullen zijn.

De ontwikkelaar zal ook in gesprek gaan met de omwonenden om zorgen als deze weg te nemen en zal zorg dragen voor één aanspreekpunt gedurende het project.

Verwerking in bestemmingsplan:
Niet van toepassing.

5. Onderwerp: Heien

Inhoud:
Hei/fundering liever met boorpalen i.v.m. met schade aan huis als dit mogelijk is.

Reactie:
Dit is een privaatrechtelijke kwestie.

Op de locatie zullen sonderingen worden uitgevoerd en aan de hand van de sonderingen volgt een funderingsadvies. Aan de hand van dit advies wordt bepaald wat de beste funderingsmethode is.

De ontwikkelaar zal de omwonenden, via haar aanspreekpunt, tijdig informeren over de toegepaste heimethode.

Verwerking in bestemmingsplan:
Niet van toepassing.

6. Onderwerp: Warmtepomp en geluidsoverlast

Inhoud:
Warmtepompen moeten voldoen aan laatste geluidsnormen i.v.m. geluidsoverlast.

Reactie:
Bij de vergunningsprocedure dient de initiatiefnemer aan te geven welke warmtepomp geplaatst gaat worden. Deze warmtepomp moet dan vervolgens voldoen aan bepaalde eisen en regelgeving. (waaronder aan gestelde geluidsnormen).

De ontwikkelaar zal de omwonenden tijdig, via haar aanspreekpunt informeren over de installaties die zullen worden toegepast en de wijze waarop eventuele overlast wordt voorkomen (mocht dit aan de orde zijn).

Verwerking in bestemmingsplan:
Niet van toepassing.

7. Onderwerp: Waardevermindering

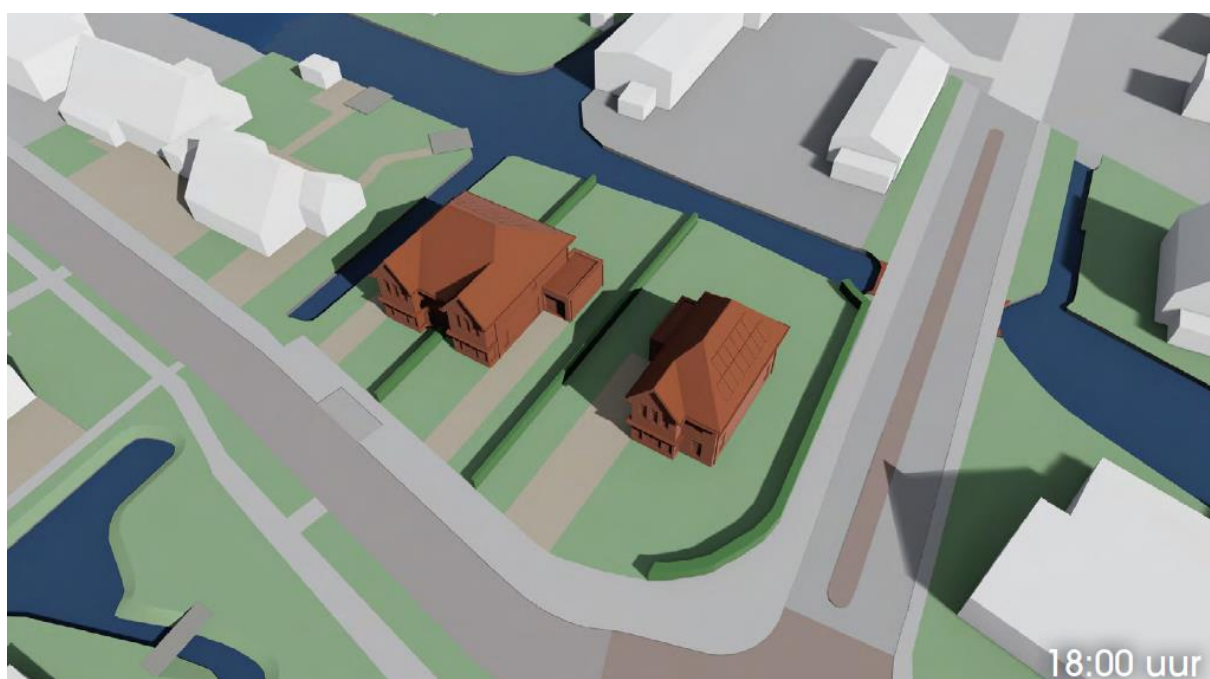
Inhoud:
Er komt minder zon in tuin met deze woningen dus er ontstaan waardevermindering van het eigen huis.

Reactie:

De belendende woningen hebben een tuin op het zuiden. Daar waar de zon vanuit het oosten naar het westen zal gaan zal er nauwelijks belemmering c.q. schaduwwerking zijn van de nieuw te bouwen woningen.

Mocht er al sprake zijn van schaduwwerking als gevolg van de te realiseren woningen dan zal dit (in de zomer) aan het einde van de avond zijn als de zon in het westen onder zal gaan. Gezien de afstand (ongeveer 7 meter) van het bouwvlak c.q. woning tot de zijdelingse perceelsgrens in combinatie met de hoogte van de woning zal dit naar verwachting minimaal zijn.

In onderstaande afbeeldingen is de schaduwwerking op 21 juni om 17.00 uur, 18.00 uur en 19.00 uur inzichtelijk gemaakt.





Verwerking in bestemmingsplan:
Niet van toepassing.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Meeuwenlaan – Doorbraak'.