



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan

“Noordeloos, Grotewaard 9b”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPgrotewaard9bNDL-VG01

Auteur: TV

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 9b'
Zaaknummer	:	1031509
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jeroen Theeuwen

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 9b' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPgrotewaard9bNDL-VG01); het plan voorziet in het omzetten van devmantelzorgwoning naar een permanente woning op het perceel Grotewaard 9b.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om op het perceel Grotewaard 9b de reeds aanwezige mantelzorgwoning om te zetten naar een permanente wooneenheid. Dit betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging, om zodoende een toekomstbestendige situatie te creëren waarbij, na overlijden van de vader (woonachtig in de mantelzorgwoning), de dochter (woonachtig in de woning) in de woning kan blijven wonen en dat de mantelzorgwoning kan worden bewoond door de andere dochter.

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijk vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan "Noordeloos, Grotewaard 9b" vast te stellen wat voorziet in het omzetten van de mantelzorgwoning naar een permanente woning?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Bij besluit van 20 september 2018 heeft het college van Giessenlanden besloten om:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en vrij te geven voor de tervisielegging;
2. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties;
3. de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen, wanneer geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn tevens geen inspraakreacties ingediend.

Argumentatie

Het plangebied op perceel Grotewaard 9b heeft op dit moment de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', met de aanduiding 'bouwvlak' en maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 1'. Middels dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de reeds aanwezige mantelzorgwoning om te zetten naar een permanente woning.

Met dit plan wordt bereikt dat het omzetten van de mantelzorgwoning naar een permanente woning leidt tot een toekomstbestendige ruimtelijke situatie, waarin na het overlijden van de vader (woonachtig in de mantelzorgwoning), de dochter (woonachtig in de woning) in de woning kan blijven wonen en dat de mantelzorgwoning kan worden bewoond door de andere dochter. Op die manier wil initiatiefnemer een voorschot nemen op eventuele mantelzorg die de zussen elkaar in de toekomst kunnen verlenen. Dit is echter nog niet aan de orde, waardoor er twee woningen gerealiseerd worden op het perceel.

Minder Verstening, bebouwde ruimte beter benut

In eerste instantie lijkt de splitsing van de woning te leiden tot extra verstening, aangezien er per woning vergunningsvrij een beperkte oppervlakte aan bijbehorende bebouwing gerealiseerd mag worden. Daarentegen wordt bestaande bebouwing gebruikt voor de realisatie van een extra woning, dus de extra verstening bij een woningsplitsing ten opzichte van de realisatie van een geheel nieuwe woning is minimaal. Het splitsen van de woning is dus ook het beter benutten van de bebouwde ruimte, door de extra woning in bestaande bebouwing te realiseren en niet op een onbebouwd perceel bijvoorbeeld.

Woon- en leefklimaat

Doordat er twee huishoudens op het perceel aanwezig zijn zal er een iets hogere intensiteit, hogere parkeerdruk en meer verkeersbewegingen ontstaan. De toename



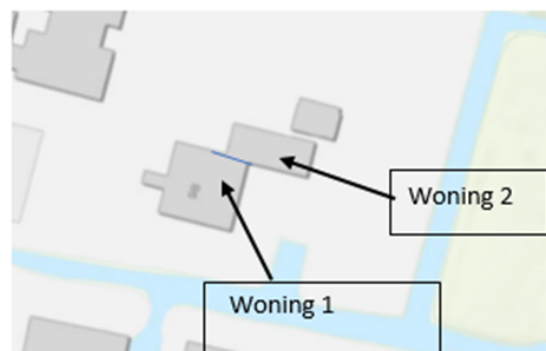
in verkeersbewegingen is echter zeer beperkt doordat er één huishouden aan de woning wordt toegevoegd. Aan de voorkant van het perceel is genoeg ruimte om te parkeren op eigen terrein. Het parkeren is dus geregeld en daarmee wordt aan de voorwaarde zoals opgenomen in het genomen principebesluit, voor wat betreft parkeren, voldaan.

Woonvisie

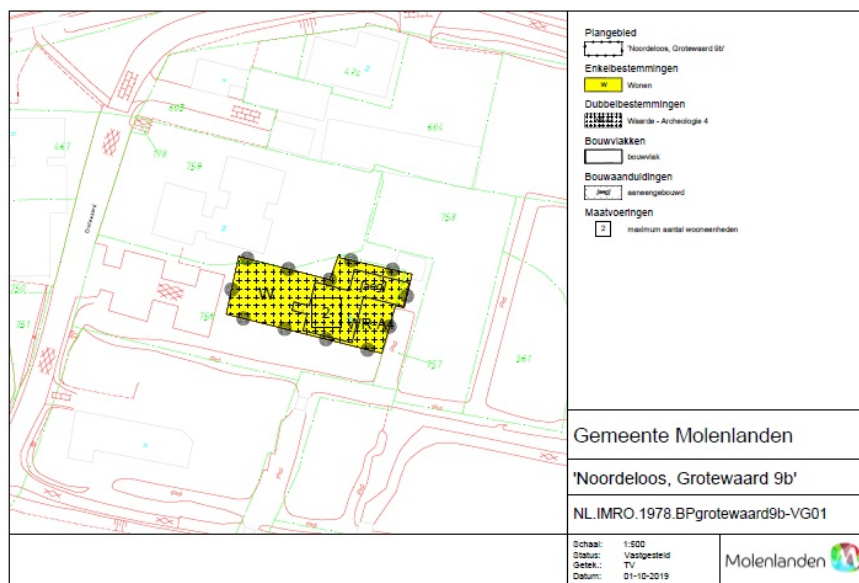
In de woonvisie is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de behoefte een belangrijk onderwerp. Een goede invulling van de bestaande woningen en gebouwen is van groot belang voor het aantrekkelijk houden van de dorpen. Door het splitsen van de genoemde woning in twee woningen, ontstaan er twee kleinere woningen van ongeveer 400–450 m³ op een perceel van in totaal 3.159 m². Dit sluit goed aan bij de verwachting dat er in de toekomst – mede door de huishoudensverdunding – minder behoefte zal zijn aan (hele) grote woningen met veel grond en meer aan kleinere woningen met wat minder grond. Het splitsen van deze woning kan bijdragen aan het aanpassen van de woningvoorraad aan de (toekomstige) behoefte. Bovendien wordt in de woonvisie van Giessenlanden (2016) gemeld dat de vraag naar kleinschaligheid en onderscheidende woningen toeneemt.



Afbeelding 1: huidige situatie



Afbeelding 2: nieuwe situatie



Afbeelding 3: nieuwe juridisch-planologische situatie

Conclusie

Gelet op het bovenstaande worden geen belemmeringen voorzien om het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 9b' vast te stellen. Het plan voldoet aan de geldende wet – en regelgeving en sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals is opgesteld in de woonvisie Giessenlanden (2016). Bovendien zullen slechts zeer beperkte ruimtelijke veranderingen plaatsvinden en wordt de bebouwde ruimte beter benut dan wanneer de woning bijvoorbeeld wordt gerealiseerd op een onbebouwd perceel. De ruimtelijke kwaliteit blijft dan ook behouden, wat onder andere door middel van de plaatsing van het bouwvlak (welke precies om de randen van de bestaande bebouwing ligt) juridisch-planologisch is geborgd (zie afbeelding 3).

Financiële consequenties

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. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Vervolgproces en communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Daarnaast wordt er een verkorte publicatie geplaatst op de gemeentepagina van Het Kontakt en de Klaroen. Het plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de inzage termijn kan er

beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 9b'
- Bijlage 2: Tekeningen
- Bijlage 3: Plangebied
- Bijlage 4: Toelichting bestemmingsplan
- Bijlage 5: Regels bestemmingsplan



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 9b'
Zaaknummer : 1031509
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 9b' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPgrotewaard9bNDL-VG01); het plan voorziet in het omzetten van devmantelzorgwoning naar een permanente woning op het perceel Grotewaard 9b.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

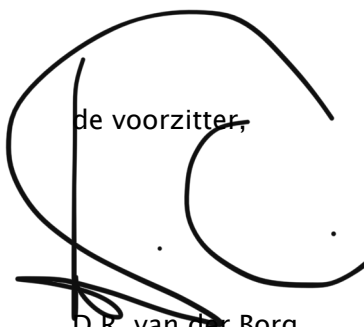
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg