

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter'
Zaaknummer	:	1086383
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter', (planidentificatie NL.IMRO.1978.achtkanterAMS-VG01) vast te stellen, waarbij 8 bouwvlakken worden gewijzigd teneinde 4 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen te realiseren;
2. 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

Aanleiding

Het college van Molenwaard heeft in een brief van 31 oktober 2016 aan de initiatiefnemer megedeeld in principe medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Het gaat om het wijzigen van bouwvlakken op de locatie Achtkanter, Groot-. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 november 2020 voor zienswijze gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ontvangen. Nu wordt vaststelling gevraagd door de gemeenteraad van de wijziging van het bestemmingsplan.

Belang

De raad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, de maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan "Groot-Ammers, Achtkanter" vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

De gewenste situering van de bouwvlakken in het plan is strijdig met het bestemmingsplan “Groot–Ammers Zuidoost”, vastgesteld op 27 september 2011.

Het principebesluit van 31 oktober 2016 om medewerking te verlenen, onder de voorwaarde dat de te realiseren woningen levensloopbestendig zijn alsmede dat de bestaande doorzichten tussen Haartsteeg en Achtkanter in stand blijven en daarnaast de ruimtelijke kwaliteit voldoende uitstraling heeft; aan deze voorwaarden is voldaan.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor inspraak respectievelijk zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

Argumentatie

Achtergrond

Medio 2011 is de 1^{ste} fase van het nieuwbouwproject ‘Achtkanter Groot–Ammers’, bestaande uit vier levensloopbestendige en twee vrijstaande woningen in de verkoop gegaan. De kavels zijn tot op heden nog niet verkocht en liggen thans braak.

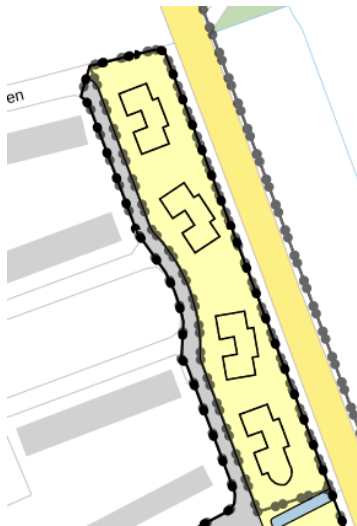


De kavels bleken in de huidige vorm tot op heden slecht verkoopbaar te zijn. Daarom heeft de ontwikkelaar opnieuw (nadat dit eerder in 2012 ook is gedaan wat geresulteerd heeft in een voorontwerpbestemmingsplan welke lopende de voorliggende procedure is ingetrokken) onderzoek gedaan naar een woningaanbod dat beter aansluit bij de marktvraag. Het plan is nu om het woningaanbod te wijzigen naar vier vrijstaande woningen en vier twee–onder–een–kapwoningen.

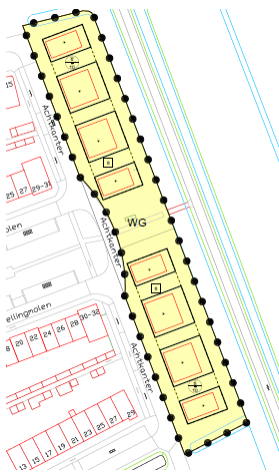
Het vigerende bestemmingsplan 'Groot-Ammers Zuidoost' voorziet niet in voldoende flexibiliteit om het woningaanbod op deze wijze te wijzigen (de bouwvlakken zijn strak ingetekend), waardoor het gewijzigde plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Verbeelding

De ontwikkeling is in de navolgende figuren weergegeven



Bestemmingsplan 27 september 2011 (geldend plan)





Straatbeeld na invulling plangebied

Beoordeling

De ontwikkelaar heeft concrete aanwijzingen uit de markt dat de gewijzigde planopzet beantwoordt aan de woningvraag.

De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen voldoen verder aan alle facetten van levensloopbestendig wonen; hiermee wordt voldaan aan een voorwaarde verbonden aan het principebesluit.

Inmiddels is binnen het plangebied, vooruitlopend op de gewenste wijziging van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van een woning met behulp van de zogenaamde kruimelregeling; hierbij kan worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Nu het realiseren van stedenbouwkundige kwaliteit een andere voorwaarde van het principebesluit is, is het ongewenst dat de resterende woningen ook met een kruimelregeling worden gerealiseerd.

Om greep te houden op de stedenbouwkundige kwaliteit is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de resterende woningen in het plangebied in dezelfde lijn als de reeds vergunde woning worden gerealiseerd. De ontwikkeling wordt geborgd in een beeldkwaliteitsplan, een onlosmakelijk onderdeel van dit bestemmingsplan. Het voldoen aan de kwaliteitscriteria van dit beeldkwaliteitsplan als wordt als randvoorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning gesteld.

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wanneer de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het plan past binnen deze beleidsuitgangspunten en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met dit plan wordt afronding van de bebouwing aan de rand van Groot Ammers, een perceel dat al jaren braak ligt, op basis van een beeldkwaliteitsplan gerealiseerd.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op Ter inzage gelegd. Tijdens de ter 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende 6 weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter'
- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter'
- bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Groot-Ammers, Achtkanter
Zaaknummer : 1086383
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achtkanter', (planidentificatie NL.IMRO.1978.achtkanterAMS-VG01) vast te stellen, waarbij 8 bouwvlakken worden gewijzigd teneinde 4 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen te realiseren;
2. 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 van de gemeente Molenlanden,
gehouden op 2 maart 2021.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA

