

Aannemingsbedrijf J.A. de Jager
T.a.v. de heer J.A. de Jager
Lijsterstraat 34
2964 CD GROOT-AMMERS

Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf
T 14 0184
www.gemeentemolenwaard.nl

Zaaknummer: 620284
Voor informatie: Dhr. M. Antens
Onderwerp: Beantwoording van uw principeverzoek
woningbouwontwikkeling Emmastraat

Datum: 20 april 2017
Bijlage:

Geachte heer de Jager,

U heeft op 4 oktober 2016 een principeverzoek ingediend voor woningbouw op de gronden aan de Emmastraat te Groot-Ammers, gelegen tussen de Voorstraat en de Julianastraat. In het verleden is er in principe ingestemd met woningbouwontwikkeling ter plaatse. In 2016 heeft de initiatiefnemer zijn plannen aangepast naar de huidige marktbehoefte. Vervolgens hebben er overleggen plaatsgevonden over de verkavelingsstudie in relatie tot de processtappen om de verkaveling te laten ontwikkelen conform de locatie specifieke eigenschappen. In tegenstelling tot onze brief van 29 maart 2017, volgen hieronder de overwegingen van het college en het besluit van het college.

Overwegingen

Woningbouw

Aan de hand van de meest recente woningmarktscan is het initiatief beoordeeld. Zowel het aantal woningen als de woningtypologie sluit aan op de woningmarktvraag. Het aspect levensloopbestendig bouwen verdient aandacht in de verdere uitwerking van het initiatief. Het toevoegen van maximaal 6 wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Groot-Ammers past binnen de beleidsuitgangspunten vanuit volkshuisvesting.

Inbreidingslocatie

Het begrip zorgvuldig ruimtegebruik is één van de kernbegrippen in beleidsuitgangspunten van zowel het Rijk (Ladder van duurzame verstedelijking), de provincie (Verordening ruimte), de Regionale woningbouwafspraken en het gemeentelijk beleid. Hierbij geldt dat indien er een behoefte is aan een ruimtelijke ontwikkeling, deze ruimte binnen bestaand stedelijk gebied gezocht moet worden alvorens een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing is. UW verzoek voorziet in een actuele woningbehoefte en is één van de initiatieven waardoor de gemeente Molenwaard kan voorzien in woningbouw.

De locatie betreft uw eigendom en is in de huidige situatie een achterpad en onbebouwde ruimte langs de Wetering. Het gebied wordt aan de hand van de locatie-specifieke eigenschappen ontwikkeld. Ruimtelijk gezien betreft de locatie een voorbeeldlocatie van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie voldoet aan de beleidsuitgangspunten om binnen de kern zorgvuldig om te gaan met de kwaliteiten ter plaatse en tevens te voorzien in de actuele woningbouwbehoefte.

Zoals zichtbaar is gemaakt in het verkavelingsplan ligt het in de lijn der verwachting dat in de toekomst de locatie verder ontwikkeld wordt tot aan de locatie tot aan de Beatrixstraat. Dit is echter momenteel nog niet aan de orde.

Ruimtelijke kwaliteit en overleg

Het planvoornemen past binnen de beleidsuitgangspunten zolang de bestemmingswijziging de agrarische ondernemers en maatschappelijke belangen niet schaadt. Sinds 2016 heeft u plannen aangepast aan de huidige woningmarktbehoefte. Over het verkavelingsplan hebben diverse overleggen plaatsgevonden om de planvorming aan te laten passen op de locatie specifieke eigenschappen ingevolge de processtappen uit het Kookboek. De inbreidingslocatie is een voorbeeldlocatie van zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kern van Groot-Ammers waardoor het extra aandacht verdient om zorgvuldig om te gaan met de binnenstedelijke ontwikkelruimte. De locatie is gelegen tussen een tweetal oude en bepalende landschapsstructuren van Groot-Ammers, te weten de oude rivierdijk de Voorstraat en de Wetering. Hiertussen liggen de verkavelrichtingen van de woningen aan de Voorstraat die noord-zuid georiënteerd zijn. Middels de verkavelingsstudie (welke als bijlagen onderdeel uitmaakt van dit advies) is aangetoond dat het verkavelingsplan is ontstaan ingevolge de locatie specifieke eigenschappen ingevolge de processtappen uit het Molenwaards Kookboek. De samenwerking tussen initiatiefnemer en stedenbouwkundige van de gemeente hebben er toe geleid dat het principeverzoek voorzien is van bijgevoegde, uitvoerige verkavelingsstudie. Parkeren en de watercompensatie blijven aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de planvorming. Het definitieve verkavelingsplan zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Milieu

Vanuit milieu en archeologie wordt er in de uitwerking van het plan extra aandacht gevraagd voor bodemkwaliteit en de archeologische waarden. Door middel van onderzoek zal moeten worden aangetoond dat op het terrein aan de normen voldaan kan worden. Het is een reële verwachting dat bodemsanering noodzakelijk zal zijn. In het kader van de financiële haalbaarheid van het plan. Wat betreft de overige milieuaspecten worden er geen knelpunten verwacht.

Instemming Waterschap

Het plangebied omvat de eigendommen van de wetering. Middels het bebouwen en verharderen van het plan zal er een watercompensatie plaats moeten vinden. Doordat de waterschap belangen hier een belangrijk onderdeel is, wordt in het principebesluit de voorwaarde gesteld dat de watercompensatie nader uitgewerkt moet worden alvorens de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Besluit college

Het college van Molenwaard besluit in principe medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling voor maximaal 6 woningen aan de Emmastraat te Groot-Ammers onder de voorwaarden:

- a. dat de watercompensatie en het parkeren nader wordt uitgewerkt;
- b. dat de perceelseigenaren aan de oostkant van de locatie actief bevraagd worden in hoeverre er belangstelling is qua bestemmingsplanproces woningbouwontwikkeling/ontsluiting gezamenlijk op te trekken;
- c. dat de omwonenden en de klankbordgroep nadrukkelijk betrokken worden bij de participatie.

Vervolgstappen

Procedure

Om de voorziene functies planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure nodig. De proceduredtijd bedraagt in beide gevallen ongeveer een half jaar, tenzij bezwaar en beroep wordt ingesteld. Voor de planologische procedure moeten legeskosten betaald worden conform de legesverordening. Voor eventuele andere vergunningen of vergunning onderdelen staan hier ook de legeskosten vermeld. Het aanvragen van een procedure kan via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) of door het indienen van een concept bestemmingsplan.

Geen bezwaar mogelijk

Deze brief is een antwoord op uw principeaanvraag voor planologische medewerking aan uw voorgenomen activiteit. Het is niet mogelijk om tegen dit antwoord bezwaar- of beroep in te stellen. Indien u een voor bezwaar of beroep vatbare uitspraak wenst dan kunt u hiervoor een officiële aanvraag (voorzien van alle nodige informatie) indienen.

Tijdig indienen

Wet- en regelgeving blijft in ontwikkeling en kan wijzigen. Wanneer u wacht met het indienen van een aanvraag loopt u het risico dat uw plannen op een later tijdstip niet meer mogelijk zijn. Uw plan is, onder voorbehoud van de genoemde voorwaarden, passend binnen de huidige wetgeving. Wij adviseren u dan ook uw aanvraag op tijd in te dienen.

Leges

Voor dit principeverzoek zijn leges verschuldigd. De factuur wordt separaat verzonden. De kosten voor het behandelen van het principeverzoek zijn 306,00 euro. Wanneer u op basis van een goedgekeurd principeverzoek binnen een jaar na dagtekening van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning indient zullen de leges worden verrekend.

Contact opnemen

Mocht u vragen hebben over bovenstaande brief dan kunt u contact opnemen met M. Antens van het team Vergunningen via het telefoonnummer 14 0184.

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard,

M. Antens
Adviseur Ruimtelijke fysieke opgaven