

Raadsvergadering : 9 mei 2017**Onderwerp : Bestemmingsplan Tussenlanen 20b, Bergambacht****Datum : 14 maart 2017**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Tussenlanen 20b, Bergambacht vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van vier particuliere vrijstaande woningen mogelijk op de voormalige bedrijfslocatie van A. Molenaar, Grond-, Weg- & Waterbouw en hoveniersbedrijf.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Tussenlanen 20b, Bergambacht (IDN-code NL.IMRO.1931.BP1602BG012-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. Het rapport Analyse- en beeldkwaliteitsplan voor landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing van vier nieuwe woningen vast te stellen als addendum bij de Nota ruimtelijke kwaliteit;
2. In te stemmen met de concept nota van beantwoording zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het plan maakt de bouw mogelijk van vier particuliere woningen op een voormalige bedrijfslocatie van A. Molenaar, Grond-, Weg- & Waterbouw. Het betreffende bedrijf is inmiddels verplaatst naar een locatie aan de Dijklaan 87 in Bergambacht. De verplaatsing heeft plaatsgevonden op uitnodiging van het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Bergambacht. De locatie aan de Dijklaan heeft er jarenlang verwaarloosd bijgelegen en is inmiddels, nu Molenaar er gevestigd is, weer een representatieve bedrijfslocatie geworden.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Tussenlanen 20b, Bergambacht wordt de bedrijfsbestemming op dat perceel omgezet naar een woonbestemming. Om de exploitatie van de bedrijfsverplaatsing naar de Dijklaan 87 sluitend te krijgen worden op het perceel Tussenlanen 20b vier particuliere vrijstaande woningen toegestaan. Al met al is er sprake van een grote ruimtelijke kwaliteitswinst, zowel aan de Tussenlanen 20b als aan de Dijklaan 87.

Argumenten**1.1 De provincie stemt in met de voorgestelde ontwikkeling.**

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is meermaals (mondeling) overleg gevoerd met de provincie. Die overleggen hebben geleid tot diverse aanpassingen van het bestemmingsplan op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie is op basis van het nu voorliggende plan van mening dat er sprake is van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan voldoet volgens de provincie aan de richtpunten van hun kwaliteitskaart en het plan voldoet volgens hen ook aan het "Gebiedsprofiel Krimpenerwaard".

- 1.2 *Het bedrijf heeft een ontwikkeling doorgemaakt naar een grootte die niet meer passend is in het kwetsbare polderlint.*
Het bedrijventerrein aan de Tussenlanen 20b is door de groei van het bedrijf in de afgelopen jaren te klein geworden. Uitbreiding van het bedrijf op die plek is niet gewenst. Daarbij komt dat de Tussenlanen eigenlijk niet geschikt is voor zwaar transport.
- 1.3 *Het toestaan van vier woningen maakt verplaatsing van het bedrijf naar de Dijklaan financieel mogelijk.*
Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Bergambacht heeft het bedrijf Molenaar nadrukkelijk verzocht te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het hoveniers- en grondverzetbedrijf te verplaatsen naar een bedrijfslocatie aan de Dijklaan 87 in Bergambacht. Die locatie heeft er jarenlang verwaarloosd bijgelegen. De firma Molenaar had al geïnvesteerd in een bedrijfslocatie aan de Veerstoep in Bergambacht waar zij een zand- en grindoverslag exploiteren en waar de locatie Dijklaan 87 vlakbij ligt. Naar aanleiding van het verzoek van Bergambacht bleek het bedrijf ook bereid te investeren in de laatst genoemde locatie en het bedrijfsonderdeel aan de Tussenlanen in zijn geheel daar naar toe te verplaatsen. Om de exploitatie van de verplaatsing rond te krijgen is het noodzakelijk om op het perceel Tussenlanen 20b vier woningen te realiseren.
- 2.1 *Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan kan de commissie ruimtelijke kwaliteit specifiek toetsen aan de architectonische en landschappelijke randvoorwaarden om de vier woningen te mogen bouwen.*
De Nota ruimtelijke kwaliteit die door de gemeenteraad is vastgesteld wordt door de commissie gebruikt als toetsingskader. De bouw van de vier woningen vereist een aanvullend toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld wordt na vaststelling als addendum bij de Nota ruimtelijke kwaliteit gevoegd.

Kanttekeningen

- 1.1 *Het bestemmingsplan maakt de bouw van vier particuliere woningen mogelijk in ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 750 m² waar normaal gesproken maar één compensatiewoning zou worden toegestaan.*
Normaal gesproken wordt in het kader van ruimte-voor-ruimte projecten slechts één woning toegestaan in ruil voor sloop van 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing. De verplaatsing van het bedrijf naar de Dijklaan in Bergambacht levert echter een dusdanige win-win-situatie op dat het verdedigbaar is om toch medewerking te verlenen aan de bouw van vier woningen. Een bedrijfslocatie verdwijnt van een plek waar het eigenlijk niet thuishoort en de locatie aan de Dijklaan, die er jarenlang verwaarloosd heeft bijgelegen, wordt volledig opgeknapt en weer benut voor bedrijfsdoeleinden.

Alternatieven

In de Structuurvisie Bergambacht 2008 was de Dijklaan aangewezen als *transformatiegebied* waarbij er in was voorzien dat de bestaande bedrijven op termijn dienden te worden verplaatst. Op de bedrijvenstrook Dijklaan 83 t/m 87 zouden dan woningen kunnen komen. De economische crisis in de jaren daarna heeft er toe geleid dat de woningbouwplannen niet zijn doorgegaan. Een serieuze gegadigde om op de locatie Dijklaan 87 een nieuw bedrijf te vestigen werd nooit gevonden waarna het er op leek dat de verpaupering van de betreffende bedrijfslocatie voor langere tijd zou zijn. Het feit dat de firma Molenaar zich er inmiddels gevestigd heeft is een zeer positieve ontwikkeling die zich alleen maar heeft kunnen voordoen doordat de gemeente bereid is aan de Tussenlanen 20b meerdere woningen toe te staan.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten op basis waarvan onder andere is geregeld dat hij verantwoordelijk is voor de eventuele planschade.

Juridische zaken

Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend en een ieder die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de raad bij vaststelling heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden dan is er een nieuw planologisch kader op basis waarvan de vier woningen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

Participatie en extern overleg

Bewoners hebben in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen. De indieners van de zienswijzen krijgen na vaststelling van het bestemmingsplan de beantwoording schriftelijk toegestuurd.

Vervolgtraject en uitvoering

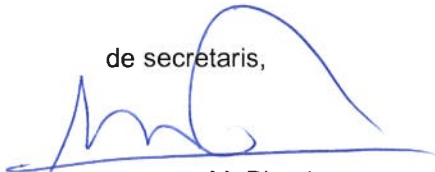
Het bestemmingsplan treedt in werking zes weken na de bekendmaking.

Bijlagen

- Bijlage bestemmingsplan Tussenlanen 20b, Bergambacht 16-0021155
- bijlage analyse en beeldkwaliteitsplan Tussenlanen 16-0021160
- bijlage Nota beantwoording zienswijzen 17-0006859

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Cazemier

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2017 inzake

Bestemmingsplan Tussenlanen 20b, Bergambacht

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Tussenlanen 20b, Bergambacht (IDN-code NL.IMRO.1931.BP1602BG012-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. Het rapport Analyse- en beeldkwaliteitsplan voor landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing van vier nieuwe woningen vast te stellen als addendum bij de Nota ruimtelijke kwaliteit;
2. In te stemmen met de concept nota van beantwoording zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aangenomen A17-13 waarin de raad besluit artikel 5 Wonen aan te vullen met:
'de kwalitatieve verplichting dat uiterlijk binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) voor de vier te bouwen woningen de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd overeenkomstig het analyse- en beeldkwaliteitsplan van tuin- en landschapsarchitecten Lagendijk, met rapportnummer LTL/20731'

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 mei 2017,

de griffier,

drs. K.E. Driehuijs

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier