

Raadsvergadering : 31 januari 2017**Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Molenweide, Krimpen aan de Lek****Datum : 22 november 2016**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Molenweide, Krimpen aan de Lek vast te stellen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Molenweide met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1606DK006-VG01 ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingplan Molenweide d.d. 2 november 2016 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Molenweide als onderdeel van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

In Krimpen aan de Lek wordt sinds enkele jaren het voormalige sportveldencomplex getransformeerd tot de woonwijk Molenweide. Leidend voor deze transformatie was het verkavelingsplan "binnenterrein Krimpen aan de Lek" uit 2008. De woonwijk Molenweide ligt in het gebied van het bestemmingsplan "Dorpskernen" (Nederlek 2013). De helft van de locatie is al ontwikkeld. Voor verdere ontwikkeling van de woonwijk Molenweide is behoefte aan meer uitwisselbaarheid in de bouwblokken en aantallen woningen. De bouwregels van het geldende bestemmingsplan "Dorpskernen" (Nederlek 2013) bieden daar onvoldoende mogelijkheden voor.

Naast een ontwerp bestemmingsplan is een ontwerp beeldkwaliteitsplan voor het te ontwikkelen gebied opgesteld. Op basis van de ruimtelijke context zijn daarin naast stedenbouwkundige criteria zoals situering, bouwmassa en oriëntatie ook architectonische criteria opgenomen voor vormgeving, kleur- en materiaalgebruik. Het fungeert derhalve als toetsingskader voor welstand. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 7 september 2016 ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen ambtshalve aanpassingen d.d. 2 november 2016 die als bijlage 2 bij dit voorstel is gevoegd.

Tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Beoogd resultaat

Het gebied Molenweide te voorzien van een planologisch juridisch kader om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Beschikken over een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Molenweide als onderdeel van de Welstandsnota als toetsingsdocument voor welstand.

Argumenten

1.2 De ontwikkeling sluit aan bij het collegewerkprogramma 2015-2018.

Hierin is opgenomen dat woningbouwprojecten die zijn opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (RAW) uitgevoerd worden. Het plan is opgenomen in de RAW.

1.3 De ontwikkeling sluit aan bij het bestemmingsplan "Dorpskernen" (Nederlek 2013) waarin voor de locatie Molenweide al een woonbestemming is opgenomen.

Na verplaatsing van de sportvelden is in 2008 een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Molenweide opgesteld waarin de bestemming van de locatie is omgezet naar wonen. Dit is overgenomen in het daarna vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskernen" (Nederlek 2013).

1.4 Met het bouwen van de woningen komt een einde aan de huidige situatie waarbij slechts een deel van de wijk is gerealiseerd.

Op dit moment is slechts de helft van de wijk Molenweide gerealiseerd. Door de economische crisis heeft een verdere ontwikkeling van het project enkele jaren stil gelegen. De wegen zijn dan ook nog niet overal definitief en de wijk bestaat deels nog uit braakliggend terrein. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk de wijk adequaat af te bouwen.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient u op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor de ontwikkeling is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kunt u besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

4.1 Met het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan wordt de kwaliteit en de samenhang met het bestaande deel van de wijk gewaarborgd.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt meer flexibiliteit geboden. Om die flexibiliteit te kunnen bieden maar ook om kwaliteit en samenhang met het al gerealiseerde deel te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader voor welstand fungeren.

Kanttekeningen

1.1 In het nieuwe bestemmingsplan worden nu meer woningen toegestaan dan voor de woonwijk Molenweide is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (RAW).

Met dit nieuwe bestemmingsplan worden meer woningen toegestaan dan in het huidige bestemmingsplan "Dorpskernen" (Nederlek 2013).

De ontwikkelaar is met de gemeente tot een vernieuwd stedenbouwkundig plan gekomen. Dit plan sluit beter aan op de huidige vraag uit de markt. In dit nieuwe plan zijn 10 woningen meer opgenomen dan in het eerdere plan. Hiermee wordt het aantal woningen dat voor de woonwijk Molenweide in de RAW is opgenomen overschreden. Deze overschrijding is besproken in de ambtelijke werkgroep RAW besproken. Gelet op de geringe overschrijding en het feit dat het project past binnen de bandbreedte van de woningbehoefte voor de Krimpenervaard was de conclusie dat over deze overschrijding verder geen regionaal bestuurlijke besluitvorming hoeft plaats te vinden.

Daarnaast worden er in plaats van de 8 geplande waterwoningen 14 sociale huurwoningen in het plan gerealiseerd. De reguliere woningen die hiermee nu in Molenweide komen te vervallen, mogen conform de brief van de provincie Zuid-Holland d.d. 6 september 2016, elders binnen de gemeente worden gerealiseerd.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridische zaken*bestemmingsplan*

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit en de terinzagelegging van de stukken kunnen degenen die een zienswijze tegen het ontwerp plan hebben ingediend en belanghebbenden die niet kunnen instemmen met de aangebrachte wijzigingen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is zes weken en vangt aan op de dag van terinzagelegging van het vaststellingsbesluit.

Beeldkwaliteitsplan

Tegen het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar of beroep open.

Participatie en extern overleg

Niet van toepassing.

Vervolgtraject en uitvoering*bestemmingsplan*

Het besluit tot vaststelling en terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de gemeentepagina in Het Kontakt, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl

De indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over uw besluit.

beeldkwaliteitsplan

Het besluit tot vaststelling en terinzagelegging van het beeldkwaliteitsplan wordt bekend gemaakt op de gemeentepagina in Het Kontakt, in de Staatscourant en op website van de gemeente.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Besluitvorming in de raad van 31 januari 2017 om te voldoen aan de met de ontwikkelaar afgesproken planning.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan Molenweide (toelichting, regels en verbeelding.)
2. Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Molenweide d.d. 2 november 2016.
3. Het beeldkwaliteitsplan Molenweide.

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 22 november 2016 inzake vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Molenweide;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Molenweide met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1606DK006-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Molenweide d.d 2 november 2016 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan Molenweide als onderdeel van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2017,

de griffier,



drs. K.E. Driehuijs

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier