

Nr.: ZK19005439 / 19-0031079

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 4 februari 2020

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Provincialeweg West 23B Haastrecht'

Datum : 26 november 2019

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Provincialeweg West 23B Haastrecht' vast te stellen. In dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en een ruimte-voor-ruimtetwoning mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan 'Provincialeweg West 23B Haastrecht' met IDN-code: NL.IMRO.1931.BP1905BG008-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

De eigenaar van het perceel Provincialeweg West 23B te Haastrecht heeft gronden in het natuurgebied, die voor het realiseren van het Natuur Netwerk Nederland in de Krimpenerwaard (NNN) moeten worden verworven. Met de eigenaar zijn en worden gesprekken gevoerd over de aankoop van deze gronden. Gebleken is dat hierdoor een wijziging aan het aanwezige bedrijfsgebouw noodzakelijk is. De eigenaar is echter bereid deze te slopen en hiervoor in de plaats een ruimte-voor-ruimtetwoning te bouwen. Op het perceel zelf wordt een bedrijfsopstal gesloopt en verharding verwijderd. De andere bedrijfsopstal blijft op het perceel gehandhaafd en wordt aangewend als berging en hobbyruimte in het kader van de te realiseren woonbestemming. De provincie heeft toegezegd om het tekort aan ruimte-voor-ruimtesloop beschikbaar te stellen. Op één van de voormalige agrarische bedrijfscomplexen van de provincie, verworven in combinatie met de gronden voor natuurontwikkeling, vindt de resterende sloop plaats.

Beoogd resultaat

Een juridisch planologisch kader waarmee een ruimte-voor-ruimtetwoning kan worden gerealiseerd op de locatie Provincialeweg West 23B te Haastrecht.

Argumenten

1.1 Door uw raad is een motie aangenomen om in het kader van de natuuropgave ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Uw raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard een motie aangenomen waarin het college is verzocht om ruimhartig om te gaan met het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de (bebouwings)linten die grenzen aan het bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard en die het gevolg zijn van de aanleg van natuur is dit kader. In de onderhavige situatie is een bebouwingsingreep noodzakelijk in relatie tot de aankoop van gronden voor de natuurontwikkeling. In plaats van een bouwingsingreep in de bestaande bedrijfsbebouwing is onderzocht of sloop van de bedrijfsopstal en de bouw van een woning mogelijk is.

1.2 Vanuit stedenbouw is een positief advies uitgebracht ten aanzien van de situering van de woning.

In stedenbouwkundige zin is de bouw van een woning op het perceel met al een grote bedrijfsloods aan de voorzijde aanvaardbaar, rekening houdend met de situering van de woning en een nieuw te graven lengtesloot aan de westzijde van het perceel.

Met het realiseren van een lengtesloot wordt het slagenlandschap versterkt. Ten aanzien van de te graven dwarssloot is op te merken dat een dergelijke verbinding er in het verleden ook is geweest. Dit is vast te stellen aan de hand van het wijzigingsplan uit 2005. Deze dwarssloot lag weliswaar iets meer richting de Provincialeweg, maar het graven van een sloot op de nu gewenste locatie doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

1.3 Het besluit hogere geluidwaarden in het kader van de Wet geluidhinder is vastgesteld

Uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaaï de voorkeurgrenswaarde overschrijdt en dus een hogere waardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder is vereist.

Het ontwerp-besluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere waarden Wet Geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal geregeld is in de overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten

De gemeenteraad moet bij vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld. Met de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst worden de kosten (inclusief mogelijke kosten voor planschadeclaims) verhaald. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 De oorspronkelijke Ruimte-voor-Ruimteregeling geeft aan dat een compensatiewoning bij voorkeur moet worden gebouwd op de locatie waar de grootste oppervlakte sloop plaatsvindt.

De bouw van de compensatiewoning vindt in de onderhavige situatie niet plaats op de locatie waar de grootste oppervlakte sloop plaatsvindt en niet alle voormalige bedrijfsopstallen worden gesloopt. Hoewel er nog altijd in de lijn van de ruimte-voor-ruimteregeling wordt gehandeld, wordt de regeling per situatie bekeken en meer geredeneerd vanuit de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 De inzet van sloop van bedrijfsopstallen door de provincie vindt niet plaats.

Door de eigenaar van het perceel Provincialeweg West 23B wordt van de provincie het tekort aan slooppoppervlakte gekocht. In de anterieure overeenkomst is hiervoor een bepaling met boetebeding opgenomen. Daarnaast bekijkt de provincie in samenspraak met de gemeente de mogelijkheden van een aantal door de provincie aangekochte vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen vanwege de natuurontwikkeling. De inzet van de resterende ruimte-voor-ruimtesloop is meerde malen besproken en in een brief richting de provincie opgenomen. De provincie en gemeente trekken in dit dossier samen op en dus is het risico niet groot.

Alternatieven

Niet van toepassing

Financiën

Met de initiatiefnemer/eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. het kostenverhaal is geregeld.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgtraject en uitvoering

Na vaststelling op 4 februari 2020 wordt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter visie gelegd.

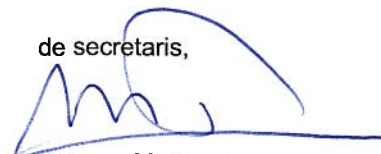
Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Bijlagen

- Ontwerp-bestemmingsplan 'Provincialeweg West 23B Haastrecht'..

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Gazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 november 2019 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Provincialeweg West 23B Haastrecht';

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Provincialeweg West 23B Haastrecht' met IDN-code: NL.IMRO.1931.BP1905BG008-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 februari 2020,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier