

Nr.: ZK19004695 / 19-0021316

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 5 november 2019

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 30-36, Vlist

Datum : 3 september 2019

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Oost -Vlisterdijk 30-36, Vlist' waarmee maximaal twee extra woningen worden bestemd aan de Oost-Vlisterdijk in Vlist (ongewijzigd) vast te stellen. Tevens wordt de beeldkwaliteitsparagraaf vastgesteld.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan 'Oost-Vlisterdijk 30-36,Vlist' (met kenmerk NL.IMRO.1931BP1911BG007-VG01) vast te stellen;
2. de opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf vast te stellen en deze toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

Een aantal jaren geleden is de Firma Kruiswijk verplaatst van de locatie aan de Oost-Vlisterdijk naar het bedrijventerrein in Bergambacht. Op dit moment zijn de bedrijfspanden van Kruiswijk gesloopt. Het kantoor is nog in gebruik, evenals de naast het kantoor gelegen woning. Met het verplaatsen van het bedrijf naar het bedrijventerrein in Bergambacht is een einde gekomen aan een ongewenste ruimtelijke situatie. In 2014 is de voormalige bedrijfsbestemming reeds omgezet naar een woonbestemming (met het achterliggende terrein als landbouw / natuur).

Begin 2018 heeft de eigenaar de gemeente benaderd met de wens de locatie te ontwikkelen voor twee extra vrijstaande woningen. De beoogde woningbouw is in een stedenbouwkundige schets en een beeldkwaliteitsparagraaf vastgelegd.

Inmiddels zijn ook de gronden aan de westzijde van de Oost-Vlisterdijk (deels) betrokken bij het plan. Het aanwezige garagebedrijf wordt gesloopt en ter plaatse kan of een vrijstaande woning of een 'twee-onder-één-kap woning' gerealiseerd worden. Ten noorden van deze woning(-en) wordt openbaar groen aangelegd met een rustpunt voor voorbij komende recreanten.

In totaal bestemt het voorliggende bestemmingsplan zes vrijstaande woningen en één 'twee-onder-één-kap woning'. De nieuw te bouwen vrijstaande woning ten westen van de Oost-Vlisterdijk mag ook uitgevoerd worden als 'twee-onder-één-kap woning'. In de eindsituatie zijn maximaal negen woningen aanwezig (in de geldende bestemmingsplannen zijn zeven woningen bestemd).

Op 16 oktober 2018 heeft het college met een principebesluit ingestemd met een plan voor meer, en grotere woningen dan het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt, waarbij een kwaliteitsslag gemaakt wordt. Op 2 april 2019 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader waarmee maximaal twee extra woningen mogelijk worden gemaakt.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

De ontwikkeling sluit aan bij de woonbestemming, die de locatie Kruiswijk in 2014 heeft gekregen. Bij het verplaatsen van het bedrijf is de bestemming van het bestaande kantoor reeds omgezet naar wonen. Tevens zijn toen aan de oostzijde van de weg vier woningen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van het vorige plan maakt het bestemmingsplan twee extra vrijstaande woningen aan deze zijde van de weg mogelijk. Inmiddels zijn ook (deels) de gronden aan de westzijde van de Oost-Vlisterdijk betrokken bij het plan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn *geen* zienswijzen ingediend. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen wijzigingen doorgevoerd. Het plan wordt 'ongewijzigd' vastgesteld.

2.1 Met het ontwikkelen van de locatie Kruiswijk en overliggend perceel is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Gezien de ligging van de locatie binnen het beschermde stadsgezicht, is aan de toelichting van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd. Deze paragraaf wordt na vaststelling door de gemeenteraad toegevoegd aan de Nota Ruimtelijke kwaliteit.

Twee woningen (woning A en B) liggen verder van de weg en krijgen de uitstraling van zogenaamde schuurwoningen. Deze woningen zijn in bouwmassa onderschikt aan de nieuw te bouwen woning aan de weg (woning C).

De aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de hoofd bouwmassa en dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. De locatie van de vrijstaande bijgebouwen zijn specifiek aangeduid. Alleen de nieuw te bouwen woning(-en) aan de westzijde van de Oost-Vlisterdijk mogen conform een bijgebouwen-regeling bijgebouwen plaatsen.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst getekend

Alle kosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling van het plan worden via een anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor de kosten voor het bestemmingsplan. De anterieure overeenkomst is in juni 2019 afgesloten. Gezien de getekende anterieure overeenkomst is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Kanttaken

2.1 De inhoud van drie van de woningen komt niet overeen met hetgeen standaard is in het bestemmingsplan buitengebied (voormalige gemeente Vlist).

Voor woningen geldt over het algemeen een maximum inhoud (exclusief aan-, uit- en bijgebouwen) van 700 m³. Door de stedenbouwkundige van de gemeente zijn in de voorbereidende fase aan de initiatiefnemer de stedenbouwkundige kaders meegegeven. Hierbij is aangegeven dat een aantal woningen, uit stedenbouwkundig oogpunt, een inhoud van 900 m³ of zelfs 1.000 m³ mogen hebben. Daarbij geldt wel dat alle uit- en aanbouwen binnen dit bouwvolume moeten passen. Vrijstaande bijgebouwen zijn specifiek aangeduid (zie ook argument 1.1).

Met dit plan ontstaat een dusdanige kwaliteitsverbetering dat het goed is het gewenste plan tot uitvoer te laten komen. In bijlage 1 is het nieuwe plan met de woningen aangeduid met een letter te zien.

Als gemeente willen we steeds meer samen optrekken met initiatiefnemers en belanghebbenden. Dit vraagt niet alleen een toetsende houding ('aan de achterkant'), maar vroegtijdig in een open dialoog binnen kaders van algemeen belang, zoeken naar een optimale uitkomst voor alle partijen. Dat is bij dit plan gebeurd.

Alternatieven

n.v.t.

Financiën

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro. Voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst opgesteld en afgesloten met initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal geregeld is. Daarmee is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Juridische zaken

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het plan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden, die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerp van het bestemmingsplan, beroep indienen.

Participatie en extern overleg

Het voorontwerp is voor wettelijk overleg verstuurd. Tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerp plan is op 17 april 2019 door initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd. Deze avond was goed bezocht en over het algemeen waren de reacties positief. Op het voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ontvangen. Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het (ontwerp-) bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze in procedure gebracht met bijbehorende kennisgevingen in Het Kontakt, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de wettelijke overlegpartners geïnformeerd, zowel in het voortraject als over de ter inzage legging.

Nadat de gemeenteraad het plan heeft vastgesteld, wordt het plan bekend gemaakt en start de beroepstermijn. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Vervolgtraject en uitvoering

Vaststelling door de gemeenteraad: 5 november 2019

Vergunningaanvraag en – verlening: eerste – tweede kwartaal 2020

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan
2. Bestemmingsplan 'Oost-Vlisterdijk 30-36, Vlist' (toelichting, regels en verbeelding)
3. Beeldkwaliteitsplan
4. Bijlagen bij toelichting (bodem- en asbestonderzoeken)
5. Bijlagen bij toelichting (akoestisch-, flora en fauna-, archeologisch onderzoek, nota van beantwoording inspraakreactie)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 september 2019 inzake vaststellen bestemmingsplan 'Oost-Vlisterdijk 30-36, Vlist'

gelet op

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oost-Vlisterdijk 30-36,Vlist' (met kenmerk NL.IMRO.1931BP1911BG007-VG01) vast te stellen;
2. de opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf vast te stellen en deze toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 november 2019,

de griffier,



dr. M-L van Muijen

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier