

Raadsvergadering : 20 april 2021**Onderwerp : Bestemmingsplan Kadijkselaan 55-57 Bergambacht****Datum : 2 februari 2021**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Kadijkselaan 55-57 Bergambacht vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee bouw kavels – in het lint van de Kadijkselaan – mogelijk. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar wonen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijziging van artikel 5.2.2 van de regels;
3. Het bestemmingsplan Kadijkselaan 55-57 Bergambacht met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2002BG031-VG01 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en heeft de gemeente verzocht de realisatie van twee woningen mogelijk te maken en de bestemming van de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar wonen.

Beoogd resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van twee bouw kavels in het lint van de Kadijkselaan Bergambacht en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar wonen.

Argumenten**1.1 Er zijn geen planologisch relevante zienswijze ingediend**

Gedurende de terinzagelegging zijn een tweetal zienswijzen ingediend. Op pagina 37 en 38 van de toelichting zijn deze samengevat en voorzien van een reactie. Beide zienswijzen zijn niet planologisch relevant en hebben daarom niet tot wijzigingen geleid.

2.1 Er zat een tegenstrijdigheid in artikel 5.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan

Bij de toetsing van een principeplan aan het ontwerpbestemmingsplan kwam een tegenstrijdigheid aan het licht in artikel 5.2.2. van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Ambtshalve is deze tegenstrijdigheid aangepast.

3.1 Het voorstel past in de ontwikkelingen aan de Kadijkselaan

De Kadijkselaan betreft het overgangsgebied tussen dorp en landelijk gebied in Bergambacht. Het onderhavige perceel is het laatste agrarische perceel aan de Kadijkselaan. In de afgelopen jaren zijn alle percelen in het lint voorzien van woonbestemmingen. Het ligt daarom in de lijn om het lint van de Kadijkselaan op deze locatie op een kwalitatieve wijze door te trekken. Met het toevoegen van deze twee bouwpercelen wordt het lint van de Kadijkselaan namelijk afgerond.

3.2 De agrarische bestemming is niet meer passend

De huidige agrarische bestemming is niet meer passend in het lint van de Kadijkselaan. Het is niet realistisch dat hier een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd zal worden. De eigenaar heeft ook onvoldoende grond in bezit hiervoor. De geurcirkel van het agrarisch bedrijf wordt met deze ontwikkeling opgeheven wat voor een beter woon- en leefklimaat zorgt voor de omliggende woningen. Gezien de locatie, in het woonlint, is een opvolgfunctie voor het agrarisch bedrijf ook niet wenselijk en passend en ligt het voor de hand te kiezen voor een woonfunctie.

3.3 De ontwikkeling sluit aan bij het Provinciale gebiedsprofiel van de Krimpenervaard

De percelen lopen van waterloop naar waterloop, waarbij de voorgevelrooilijn is vastgelegd op dezelfde lijn als de naastgelegen bebouwing. Het volume van de woningen zal aansluiten bij de naastgelegen bebouwing en de stedenbouwkundige opzet van het lint blijft behouden.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt niet gesloopt

Het betreft hier echter een unieke situatie die voortvloeit uit alle andere ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden aan de Kadijkselaan. Normaliter is het beleid dat woningen in het buitengebied alleen toegevoegd worden wanneer er ook bebouwing gesloopt wordt.

De onderhavige locatie bevindt zich in het gebied dat de overgang vormt tussen het bestaande stedelijke gebied en het landelijk gebied. In de voormalige structuurvisie van de gemeente Bergambacht stond opgenomen dat aan de noordzijde van de Kadijkselaan 'bouwen in lage dichtheid' mogelijk is. Omdat de locatie Kadijkselaan 55-57 een agrarische bestemming heeft is deze locatie buiten beschouwing gelaten. De locatie is echter wel direct aangrenzend en vormt de 'sluitpost' van de Kadijkselaan. De van oudsher agrarische functie ter plaatse zal volgens de moderne maatstaven daar niet meer vervuld kunnen worden. Derhalve is het verdedigbaar aan te sluiten bij het uitgangspunt 'bouwen in lage dichtheid' en zodoende de agrarische bestemming te beëindigen.

Door het staken van de agrarische activiteiten krijgt het perceel een woonkarakter met behoud van het bestaande beperkte agrarisch ensemble. De bestaande agrarische bebouwing op het perceel blijft gehandhaafd omdat deze nog in dusdanig goede staat is dat het economisch niet rendabel is deze te slopen. Daarbij is de wens van initiatiefnemer om hobbymatig nog enkele dieren te houden. De te graven watergangen borgen de landschappelijke inpassing en kunnen als gebiedseigen getypeerd worden. Hierdoor zijn er vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt geen bezwaren.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Met initiatiefnemer is overeengekomen dat een exploitatiebijdrage wordt betaald.

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 eerder een zienswijze hebben ingediend en een ieder die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de raad bij vaststelling heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld ontstaat een nieuw planologisch kader.

Participatie en extern overleg

Het concept bestemmingsplan is door de initiatiefnemer besproken met de directe burens. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, deze hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vervolgtraject en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal dit gepubliceerd worden in het Kontakt en de Staatscourant. Het plan zal op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website worden geplaatst.

Bijlagen

BIJL: Bestemmingsplan Kadijkselaan 55-57 Bergambacht – 21-000372

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021 inzake het bestemmingsplan
Kadijkselaan 55-57 Bergambacht

gelet op

Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijziging van artikel 5.2.2 van de regels;
3. Het bestemmingsplan Kadijkselaan 55-57 Bergambacht met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2002BG031-VG01 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2021,

de griffier,

dr. M-L van Muijen



de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier

