

Raadsvergadering: 1 november 2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kattendijk 161, Gouderak'

Datum: 16 augustus 2022

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kattendijk 161, Gouderak' vast te stellen. Hiermee wordt de bouw mogelijk gemaakt van een woning ter vervanging van een gesloopte woning in het kader van de uitkoopregeling woningen onder de hoogspanningsverbinding.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan 'Kattendijk 161, Gouderak', met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2004BG013-VG01 (ongewijzigd) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In overleg met de gemeente is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, waarbij een deel van de agrarische bestemming (met bouwvlak) wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' waarbij het perceel gedeeltelijk de bestemming 'Tuin – landschapswaarden' krijgt. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt ter vervanging van een gesloopte woning in het kader van de uitkoopregeling woningen onder de hoogspanningsverbinding. Met de bestemming 'Tuin-Landschapswaarden' wordt de openheid van het gebied in de vorm van een tuin (zonder grootschalige bebouwing) gewaarborgd.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch kader op grond waarvan de bouw van een woning op het perceel Kattendijk 161 te Gouderak mogelijk is.

Argumenten

1.1 Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming past binnen het bestaande beleid.
Ons college heeft ingestemd met de realisatie van een woning op het perceel Kattendijk 161 te Gouderak, ter vervanging van één van de aangekochte woningen die gesloopt zijn en worden in het kader van de ministeriële uitkoopregeling woningen onder een hoofdspanningsverbinding. Binnen de gemeente zijn 20 woningen die in aanmerking komen voor de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' van het Ministerie van Economische Zaken. Inmiddels zijn er 14 woningen aangekocht waarvan er 10 woningen zijn gesloopt.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt geen extra nieuwe woning gerealiseerd. Alleen vindt de herbouw van de bestaande woning plaats op een ander perceel dan waar deze is gesloopt.

1.2 Het perceel Kattendijk 161 is ruimtelijke zin een gepaste locatie voor het realiseren van een woning.
Het perceel Kattendijk 161 is gelegen in het bebouwingslint dat loopt vanaf de Schaapjeszijde te Ouderkerk aan den IJssel naar de kern Gouderak. Het gaat om een gemengd gebied met hoofdzakelijk woonbebouwing, maar ook nog enkele agrarische bouwpercelen. Ook bevinden zich in het lint voormalige agrarische complexen die in de loop der jaren een andere functie hebben gekregen. Het realiseren van een woning op de locatie Kattendijk 161 past in het karakter van het gebied.

De historie van het perceel is als volgt. Op het perceel is sinds ruim 30 jaar een caravan aanwezig die wordt bewoond. In het verleden (1989) is de caravan (zonder vergunning) geplaatst door degene die op dit deel van het perceel zijn groente- en fruithandel had. Indertijd is getracht deze situatie met een tijdelijke vrijstelling van het



bestemmingsplan en vergunning te legaliseren, maar door de rechter is bepaald dat niet/onvoldoende was aangetoond dat de behoefte (van bewoning) tijdelijk was. Getracht is vervolgens om een overeenkomst te sluiten om de caravan te gedogen tot de noodzaak van bewonen niet meer aanwezig was. De persoon in kwestie wilde de overeenkomst niet ondertekenen en er heeft geen (verdere) handhaving plaatsgevonden, waarschijnlijk gelet op de situatie.

Naast het feit dat het gaat om herbouw van een elders gesloopte woning, vindt op het perceel Kattendijk 161 sloop plaats van de op het perceel aanwezige caravan en het merendeel van de bebouwing (oppervlakte van rond de 200 m²). Eén opstal van recentere datum wordt gehandhaafd als berging bij de te realiseren woning. Met de bouw van een woning, de sloop van de gedateerde bebouwing en het vervallen van een deel van agrarische bouwvlak vindt een verbetering in ruimtelijke zin plaats.

De toegangsweg tot het perceel Kattendijk 161 wijzigt niet maar wordt gehandhaafd en loopt via het perceel Kattendijk 163. Dit betekent dat er geen nieuwe toegangsweg naar de dijk wordt gerealiseerd.

1.3 Vanuit stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit is positief gereageerd.

Vanuit stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit is met betrekking tot de ligging van het bouwvlak de eis gesteld om zoveel mogelijk aan te sluiten op de ligging van de naastgelegen woning en in de lengterichting van het perceel te situeren, zodat bestaande doorzichten zoveel mogelijk in stand blijven.

1.4 Het bestemmingsplan past binnen het delegatiebesluit en kan dus door uw raad als hamerstuk worden afgedaan.

Op 8 juni 2022 heeft uw raad ingestemd met het voorstel om bestemmingsplannen voor ontwikkelingen die passen binnen het in december 2021 vastgestelde 'delegatiebesluit' in uw vergadering als hamerstuk te behandelen.

Het delegatiebesluit bevat een opsomming van gevallen waarbij de bevoegdheid om zelfstandig te besluiten over wijzigingen van delen van het omgevingsplan onder de Omgevingswet, is gedelegeerd aan ons college. De voorgestane woning op het perceel Kattendijk 161 vindt plaats buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Binnen de categorie 'buiten bestaand stads- en dorpsgebied' geldt het volgende:

Omgevingsplannen waarbij sprake is van inpassing: een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp en stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. Dit betekent dat:

- *er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart behorende bij het gebiedsprofiel van de provincie Zuid-Holland en;*
- *de ontwikkeling passend is binnen het Krimpenerwaards Kookboek 'Ontwikkelen met kwaliteit'.*

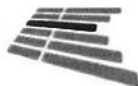
Kwaliteitskaart provincie

Het plan voldoet aan de relevante richtpunten uit het provinciale omgevingsbeleid inclusief de kwaliteitskaart (als onderdeel van de omgevingsvisie). Daarnaast is het plan in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Krimpenerwaard omdat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied. Dit is toegelicht in de paragrafen 3.2.1 en 3.2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Krimpenerwaards Kookboek

Het Krimpenerwaards Kookboek bevat richtlijnen om te komen tot een planontwikkeling dat met respect voor het bestaande landschap op een goede wijze wordt ingepast in dat landschap. De te bouwen woning vindt plaats binnen de contouren van het oorspronkelijke erf. Het bouwvlak van de woning is in de lengterichting van het perceel gepositioneerd, zodat de doorzichten naar het achterland zoveel mogelijk in stand blijven. Poldersloten worden behouden en de woning zal een schuurachtige uitstraling krijgen en als zodanig passend bij het karakter van de omliggende (agrarische) bebouwing.

Te concluderen is dat de vaststelling van het bestemmingsplan als hamerstuk kan worden afgedaan.



2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Uw raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). U kunt echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten te verhalen. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. Wel moet expliciet worden besloten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kantttekeningen

1.1 De wijziging van de bestemming van het perceel Kattendijk 161 kan leiden tot planologische schade.

Met de eigenaren van het perceel Kattendijk 161 is een anterieure overeenkomst gesloten waarin niet alleen sprake is van kostenverhaal maar hierin is ook het verhaal van eventuele planschadeclaims geregeld.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen en de bestaande planologische situatie in stand laten. Dit betekent dat de te slopen (agrarische) bebouwing in stand wordt gelaten en de bouw van een woning op de locatie niet mogelijk wordt gemaakt.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten inclusief verhaal van eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Het concept ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de (bestuurlijke) instanties. Gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Daarna heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen en was er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Vervoltraject en uitvoering

Doorlooptijd: Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Niet van toepassing.

Bijlagen

- bestemmingsplan 'Kattendijk 161, Gouderak'

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

P.J. Bouvy-Koene



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

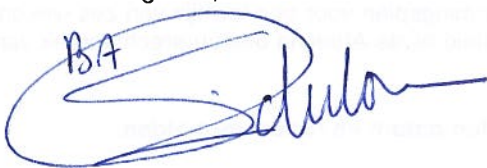
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2022 inzake het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kattendijk 161, Gouderak';

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Kattendijk 161, Gouderak', met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2004BG013-VG01 (ongewijzigd) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 november 2022,
de griffier, de voorzitter,



dr. M-L van Muijen



P.J. Bouvy-Koene