

Nr.: 19317370/58238

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 1 juni 2021

Onderwerp: Bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk

Datum: 16 maart 2021

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk gewijzigd vast te stellen en in te stemmen met de zienswijzennota. Daarnaast wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2010DK030-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de zienswijzennota zoals bijgevoegd in bijlage 2 bij dit voorstel;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Uw raad heeft de afgelopen jaren al meerdere stappen gezet om te komen tot een passende herontwikkeling van het gebied rond de Hoflaan in Stolwijk. Zo is er op 13 december 2016 besloten dat de brandweerkazerne van Stolwijk een plek moet krijgen in het plangebied. Daarnaast zijn in de raadsvergadering van 17 oktober 2018 ontwerpprincipes vastgesteld waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Met deze ontwerpprincipes is in vier bijeenkomsten met een klankbordgroep (bestaande uit verschillende belanghebbenden) een stedenbouwkundig voorkeursmodel gevormd. Nadien is dit model uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Op 1 december 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk. Dit bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 9 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van beantwoording, zoals te zien in bijlage 2 bij dit voorstel. Op een aantal onderdelen heeft dit geleid tot tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan waardoor deze als gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt aangeboden aan uw raad. Na vaststelling wordt de realisatie van 39 woningen (waarvan 22 sociale huurwoningen) en een nieuwe brandweerkazerne in het gebied tussen de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan in Stolwijk mogelijk gemaakt.

Beoogd resultaat

De herontwikkeling van locatie Hoflaan Stolwijk planologisch mogelijk maken waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de lokale woningbehoefte en een maatschappelijke voorziening.

Argumenten

1.1 Herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het centrum van Stolwijk

Het gebied tussen de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan in Stolwijk is al jarenlang verrommeld en beperkt in gebruik. De reeds gesloopte woningen voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd en de gemeentewerf is ook al langere tijd niet meer in gebruik. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan kan op deze centraal gelegen plek nog dit jaar gestart worden met de eerste bouwwerkzaamheden. Hiermee wordt de uitstraling van dit gebied aanzienlijk verbeterd en komen er woningen voor diverse doelgroepen beschikbaar nabij het centrum van Stolwijk.

1.2 Extra parkeerplaatsen voor bezoekers centrumgebied

In de klankbordgroep bijeenkomsten is aangegeven dat de parkeerdruk in het centrum hoog is. Om deze reden is er gekeken of er extra parkeerplaatsen gerealiseerd konden worden in het plangebied. Het is mogelijk om 16 extra parkeerplaatsen te realiseren, naast de 64 benodigde parkeerplaatsen voor de geplande functies in het gebied. De bestaande parkeerplaatsen aan de Bovenkerkseweg zijn niet meegenomen in dit aantal.

1.3 Veel reacties van woningzoekenden

Gedurende de periode van terinzagelegging heeft de gemeente veel reacties ontvangen van woningzoekenden op het plan. Dit geeft aan dat de behoefte aan de geplande woningen groot is.

1.4 Geen negatieve reacties uit de omgeving

In de periode van terinzagelegging heeft de gemeente geen negatieve signalen ontvangen van omwonenden of nabijgelegen bedrijven en winkeliers. Hiermee lijkt het doorlopen participatieproces te hebben gezorgd voor een stedenbouwkundig plan waar draagvlak voor is in de omgeving.

1.5 Planverbeelding gewijzigd voor extra woningen

Naar aanleiding van de oordeelsvormende raadsvergadering van 25 mei is de planverbeelding op twee plekken aangepast om vier extra woningen toe te kunnen voegen in het gebied. Dit zorgt voor een budgetneutrale uitvoering voor de gemeente. Het betreft de vorm van het bouwvlak voor het appartementencomplex nabij de vijfverpartij en de verkeersbestemming langs de Kievitslaan. Hiermee kunnen woningen worden toegevoegd zonder dat dit ten koste gaat van het stedenbouwkundig concept en de parkeerplaatsen voor de winkeliers van Stolkwijk. De toegestane bouwhoogte van het appartementencomplex is gelijk gebleven.

2.1 Zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan de planopzet

Hoewel de ingediende zienswijze veel vragen en opmerkingen bevatte, heeft dit niet geleid tot wijzigingen aan de planopzet. Dit komt mede doordat de indiener gedurende het participatieproces deel uitmaakte van de klankbordgroep die in meerdere sessies tot een stedenbouwkundig voorkeursmodel zijn gekomen. In dit model zijn de belangen van de verschillende deelnemers zo goed als mogelijk verwerkt. Er zijn in de zienswijze geen argumenten aangedragen die wijzigingen aan de planopzet in dit stadium verantwoorden.

Verder zijn er opmerkingen gemaakt op delen van de toelichting waar de provincie Zuid-Holland en de Omgevingsdienst Midden Holland als bevoegd gezag reeds goedkeuring op hebben gegeven.

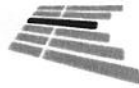
3.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld

De ontwikkeling vindt plaats op gemeentegrond en op gronden van Groen Wonen Vlist. Beide partijen hebben in een samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over de benodigde grondtransacties en de kostenbijdrage aan het project. De gemeente zal bouwrijpe grond leveren aan Groen Wonen Vlist, de Veiligheidsregio Midden Holland (hierna; VRHM) en een nader te bepalen ontwikkelaar die daadwerkelijk gaat bouwen. Ook met de VRHM is het kostenverhaal voor het bouwperceel van de brandweerkazerne geregeld met een anterieure overeenkomst. De bijdrage van beide partijen komt terug aan de opbrengstenkant van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee is het kostenverhaal geregeld en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

2.1 Risico op vertraging door beroep

Vanwege de ingediende zienswijze is er een kans op een beroepsprocedure via de Raad van State. In dat geval zou de uitvoering van het project ten minste een jaar vertraging oplopen. Omdat de indiener van de zienswijze regelmatig aan de gemeente heeft verzocht om haast te maken met deze ontwikkeling zou een beroep niet logisch zijn. Inhoudelijk gezien schat het college de kans op een succesvol beroep tegen het plan laag in. Ook is er geregeld overleg geweest met de indiener van de zienswijze om de beantwoording op de zienswijze toe te lichten en de overgebleven zorgpunten weg te nemen.



Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

In de door uw raad vastgestelde ontwerpprincipes van de herontwikkeling (17-10-2018) is opgenomen dat het resultaat op de grondexploitatie voor de gemeente minimaal budgettair neutraal moet worden uitgevoerd. Met het oorspronkelijke plan van 35 woningen werd dit net niet behaald. Naar aanleiding van de oordeelsvormende vergadering van 25 mei zijn de plannen hierop bijgesteld naar de bouw van 39 woningen. Hiermee wordt de doelstelling van budgetneutrale uitvoering alsnog behaald. Een hogere woningdichtheid is op deze locatie niet gewenst in verband met de stedenbouwkundige aansluiting op de dorpse maat en schaal van Stolwijk.

Daarnaast is er in het participatieproces tegemoet gekomen aan de wens voor extra parkeerplaatsen voor de bezoekers van het centrum van Stolwijk, waarmee ook minder ruimte is voor woningen.

Nadere toelichting is te vinden in het raadsvoorstel 'Grondexploitatie Hoflaan Stolwijk', welke gelijktijdig met dit voorstel in de raad zal worden behandeld.

Juridische zaken

Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

In een eerder planstadium hebben geïnteresseerden kunnen deelnemen aan bijeenkomsten met de klankbordgroep om het stedenbouwkundig plan uit te werken. Op basis van meerdere bijeenkomsten is de klankbordgroep tot een voorkeursmodel gekomen, waarin de belangen van de deelnemers zo goed als mogelijk verwerkt konden worden.

In overleg met de bewoner van Bovenkerkseweg 13 is de erfafscheiding tussen dit perceel en het plangebied bepaald. Verder zijn de winkeliersvereniging, de historische vereniging, het waterschap, de aula aan de Hoflaan 6 en de direct omwonenden aan de Bovenkerkseweg 13, 25a, 31 en 33 per mail of per post op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De inpassing van de brandweerkazerne is vormgegeven in overleg met de Veiligheidsregio Hollands Midden. Ook is er geregeld overleg geweest met de indiener van de zienswijze om de beantwoording op de zienswijze toe te lichten en de overgebleven zorgpunten weg te nemen.

Vervolgtraject en uitvoering

Uiterste datum raadsbesluit: 1 juni 2021, vanwege de verdere projectplanning.

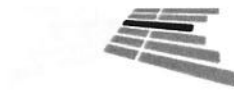
Planning: Het bestemmingsplan treedt 6 weken na de bekendmaking in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad in werking.

Doorlooptijd: In het laatste kwartaal van 2021 kan gestart worden met de bouw van de nieuwe brandweerkazerne en mogelijk de eerste woningen aan de Bovenkerkseweg. In 2022 en 2023 zullen gefaseerd de overige woningen worden gebouwd. Deze fasering heeft onder andere te maken met de verplaatsing van de zendmast, de sloop van de huidige brandweerkazerne en de benodigde voorbelasting van de nieuw aan te leggen woonstraten.

Bijlagen

1. Toelichting, regels en verbeelding Bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk
2. Zienswijzennota
3. Beeldkwaliteitsplan

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

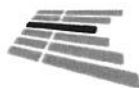


de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

mr. R.S. Cazemier



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021 Bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk
gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2010DK030-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de zienswijzennota zoals bijgevoegd in bijlage 2 bij dit voorstel;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2021,

de griffier,



dr. M-L van Muijen

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier

Bijlage 2 Nota van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één ontvankelijke zienswijze ontvangen.

In de voorliggende zienswijzennota wordt de ingekomen zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Hierbij is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 1

	Inhoud zienswijze	Beantwoording	Aanpassingen
1	Met de sloop van de 8 sociale huurwoningen van Groen Wonen Vlist is sprake van een verlies van cultuurhistorisch/architectonisch erfgoed.	De woningen hadden geen formele cultuurhistorische of monumentale status. Groen Wonen Vlist (hierna GWV) heeft in 2014 een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren naar de technische staat en de renovatiekosten van de woningen. Op basis daarvan is besloten om tot sloop / nieuwbouw over te gaan.	Geen aanpassingen.
2.	Afspraken uit de klankbordgroep worden niet allemaal terug gezien in het ontwerpbestemmingsplan.	Op 21 november 2018 is een breed startoverleg georganiseerd voor omwonenden en andere stakeholders. Vervolgens zijn er drie klankbordgroep bijeenkomsten geweest, waarin verschillende stedenbouwkundige modellen zijn besproken. Er is gezocht naar een voorkeursmodel waarin de belangen van de deelnemers zo goed als mogelijk verwerkt konden worden. Uit het verslag van de laatste participatiebijeenkomst van 1 april 2019 blijkt dat ook de indiener voorkeur heeft uitgesproken voor het gekozen model Begijnhof.	Geen aanpassingen.
3.	Er zijn meerdere brieven en e-mails naar de gemeente gestuurd met de oproep om snelheid te maken, er is slechts één keer een reactie gekomen.	De gemeente heeft gedurende het planproces steeds contact gehad met GWV over deze correspondentie. Aangezien de indiener als direct adviesorgaan fungeert voor GWV (en niet voor de gemeente) is de terugkoppeling steeds via GWV verlopen. Met het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan is het juist mogelijk geworden om snel tot realisatie van de woningen te komen.	Geen aanpassingen.

Vastgesteld op 1 juni 2021

Behorend bij raadsbesluit nummer

19317370/50230

Griffier

Burgemeester

4.	Er is geen bericht verstuurd aan de leden van de klankbordgroep dat het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd gaat worden.	Voor alle geïnteresseerden is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Dit is gebeurd via de gemeentesite, gemeentepagina in lokale media, Staatscourant en het gemeenteblad. Verder zijn de winkeliersvereniging, de historische vereniging, Groen Wonen Vlist, de Veiligheidsregio, het Waterschap, de Aula aan de Hoflaan 6 en de direct omwonenden aan de Bovenkerkseweg 13, 25a, 31 en 33 ook per mail of post op de hoogte gesteld.	Geen aanpassingen.
5.	Indiener stelt de naam Hofkwartier voor als naam voor het gebied waar de sociale huurwoningen gerealiseerd gaan worden.	In het bestemmingsplan is het gebied omschreven als 'Hoflaan Stolwijk' om het voor mensen zo duidelijk mogelijk te maken waar een bestemmingsplan over gaat. In dit geval is de Hoflaan de enige straat die in het te ontwikkelen gebied is gelegen. Om deze reden is het opnemen van de voorgestelde nieuwe naam in het bestemmingsplan niet gewenst. Uw naamsuggestie kan mogelijk door een ontwikkelaar worden gebruikt als benaming voor het sociale huurcomplex.	Geen aanpassingen.
6.	Gevraagd wordt om informatie over te nemen maatregelen van het opheffen van (ernstige) verontreiniging in het plangebied en informatie over de besluiten waarom dit niet al tientallen jaren geleden heeft plaatsgevonden en dit alles op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.	In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds omschreven dat de betreffende verontreinigingen gesaneerd zullen worden en dat de grond geschikt gemaakt wordt voor het toekomstige gebruik. Dit zijn de maatregelen om de verontreiniging op te heffen. In de huidige situatie leveren de verontreinigingen geen onaanvaardbare risico's op in de grond en in het grondwater. Om deze reden kan sanering goed gecombineerd worden met het bouwrijp maken van het gebied. Dit alles is overlegd met Omgevingsdienst Midden Holland (hierna ODMH) en goedgekeurd. Zij zijn bevoegd gezag namens de Provincie Zuid-Holland.	Geen aanpassingen.

7.	Gevraagd wordt om het gehele bestemmingsplangebied, aan te merken als nieuwe woonwijk met het kenmerk 'RUSTIGE WOONWIJK' en alle voorschriften die daaraan verbonden zijn toe te passen.	Vanwege de ligging in het centrum van Stolwijk is er sprake van functiemenging in en rond het plangebied. Winkels, horeca, woningen en maatschappelijke functies bevinden zich op relatief korte afstand van elkaar. Om deze reden is duidelijk sprake van een gemengd gebied en geen rustige woonwijk.	Geen aanpassingen.
8.	Gevraagd wordt om verplaatsing van de brandweerkazerne, bij voorkeur buiten het plangebied vanwege aanzienlijke verslechtering leefklimaat in de nieuwe situatie. Nieuwe situatie is namelijk een WOONWIJK en geen bedrijventerrein van gemeentewerken/brandweerterrein zoals thans het geval is.	In de structuurvisie Vlist 2020 was voorgenomen om de brandweerkazerne te verplaatsen naar de rand van het dorp (Poort van Stolwijk). Met het raadsbesluit van 13 december 2016 heeft de gemeenteraad weloverwogen besloten om hiervan af te wijken (zie bijlage 2.1) en de nieuwe kazerne te realiseren aan de Bovenkerkseweg in Stolwijk. Het nader uitgevoerde onderzoek heeft destijds niet geleid tot een alternatieve locatie. Voor de nieuwe situatie wordt verwezen naar punt 7. In de oude situatie bevonden zich woonbestemmingen direct tegen de maatschappelijke bestemming aan, waarbinnen de gemeentewerf en de brandweerkazerne waren gevestigd. Ook in dat geval was er sprake van een gemengd gebied, niet van een bedrijventerrein en ook geen rustige woonwijk. Voor de nieuwe woningen in het plangebied wordt voldaan aan de richtafstanden behorende bij een gemengd gebied. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.	Geen aanpassingen.
9.	Gevraagd wordt om verplaatsing van de brandweerkazerne, ook vanuit stedenbouwkundige overwegingen, als uit nader onderzoek definitief blijkt dat verplaatsing buiten het plangebied niet tot de mogelijkheden naar de locatie van de voormalige huurwoningen Bovenkerkseweg 27 en 29.	Zoals onder punt 8 toegelicht behoort verplaatsing buiten het plangebied niet tot de mogelijkheden. Verder heeft de gemeenteraad op 17 oktober 2018 de ontwerpprincipes voor een op te stellen stedenbouwkundig plan vastgesteld (zie bijlage 2.2.1 en 2.2.2). Hierin is besloten dat de nieuwe brandweerkazerne wordt gerealiseerd tussen Bovenkerkseweg 13 en 21.	Geen aanpassingen.

10.	Er worden diverse voorstellen gedaan om te schuiven met bebouwingsblokken, parkeerplaatsen en het woningprogramma.	Op 17 oktober 2018 heeft de gemeenteraad voor het plangebied ontwerpprincipes vastgesteld. Deze ontwerpprincipes dienen als (ruimtelijk en financieel) kader waarbinnen het college van Burgemeester en wethouders samen met stakeholders een stedenbouwkundig plan konden vormgeven. Zoals reeds toegelicht onder punt 2 is het stedenbouwkundig model Begijnhof met behulp van een uitvoerig participatieproces tot stand gekomen. Aanpassingen aan dit breed gedragen stedenbouwkundig plan zijn op basis van de gestelde milieukundige en stedenbouwkundige gronden dan ook niet aan de orde.	Voor de duidelijkheid wordt het doorlopen participatieproces opgenomen in paragraaf 10.1 van het bestemmingsplan.
11.	Indiener vraagt om duidelijkheid over de verkeersontsluitingen en situatie voor het huurcomplex naast de Aula als het gaat om bereikbaarheid van de hulpdiensten en zorgdiensten zoals taxi's, wmo-vervoer, bewoners afzetten e.d. Realisatie van voldoende mindervalidenparkeerplaatsen en oplaadpunten voor elektrische (motor)voertuigen in het gebied.	Het plan wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, langs de brandweerkazerne en de aula. Deze weg is toegankelijk voor hulpdiensten en zorgdiensten etc. De Hoflaan is voor voetgangers, fietsers en rouwstoeten toegankelijk. Dit mede op verzoek van de aula zodat deze rondom bereikbaar is. Voor het overige doorgaande verkeer is de Hoflaan afgesloten met een beweegbare paal. Tussen de sociale huurcomplexen komt een opstelplaats voor de genoemde zorgdiensten. Aanwijzing van mindervalideplaatsen en oplaadplaatsen gebeurt op basis van aparte verkeersbesluiten welke geen onderdeel kunnen uitmaken van dit bestemmingsplan.	Hoofdstuk 7 van de bestemmingsplantoelichting zal worden aangevuld met deze informatie.
12.	De inhoud van de samenwerkingsovereenkomsten is de indiener onbekend. Het verzoek is om dit deel te laten uitmaken van het definitieve plan en aan indiener ter inzage te verstrekken.	De intentieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst tussen Groen Wonen Vlist en de gemeente Krimpenerwaard worden niet toegevoegd aan het bestemmingsplan. De overeenkomsten betreffen een privaatrechtelijk spoor, het bestemmingsplan is publiekrechtelijk. Inzage in de samenwerkingsovereenkomst zal apart in overleg met betrokkenen plaatsvinden.	Geen aanpassingen.

13.	Het verzoek wordt gedaan om kadastrale kaarten op te nemen van de percelen die onderdeel uitmaken van het plangebied.	Kadastrale grenzen zijn te vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl .	Voor de duidelijkheid worden de kadastrale kaarten in de toelichting opgenomen in paragraaf 1.2
14.	Gevraagd wordt een ladderonderbouwing toe te voegen in het kader van het Rijksbeleid	In paragraaf 2.1 is onder het subkopje "behoefte" reeds deze onderbouwing opgenomen. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, de dorpskern. Daarnaast is de behoefte ook duidelijk aanwezig en is het plan opgenomen in de regionale projectenlijst woningbouw.	Volledigheidshalve wordt toegevoegd dat de voorgenomen ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en dat hiermee aan alle voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.
15.	Indiener zou graag de Regionale Projectenlijst Woningbouw ontvangen en vraagt deze toe te voegen aan het bestemmingsplan.	De Regionale Projectenlijst Woningbouw 2019 kunt u ontvangen. De Regionale Projectenlijst Woningbouw 2020 ligt nog voor aan Gedeputeerde Staten dus is nog niet beschikbaar. Het is niet gewenst om dit document toe te voegen aan het bestemmingsplan omdat het jaarlijks geactualiseerd wordt.	Geen aanpassingen.
16.	Het verzoek is om duidelijk aan te geven dat dit een aardgasvrije wijk wordt. Er wordt gemeld dat dit voorschrift niet is aangetroffen in de regels.	Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet. Om deze reden hoeven hiervoor geen voorschriften te worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Zoals gemeld in hoofdstuk 8 van de bestemmingsplan toelichting zullen de woningen voldoen aan de wettelijke vereisten.	Geen aanpassingen.
17.	Gesteld wordt dat er niet voldoende is aangegeven welke maatregelen er genomen worden om aan het provinciaal beleid te voldoen.	Deze stelling wordt verworpen. Het concept-ontwerp bestemmingsplan is aangeboden bij de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft geen op- of aanmerkingen gemaakt op deze onderbouwing waarmee deze voldoende is bevonden.	Geen aanpassingen.

18.	Volgens indiener is het niet duidelijk waarom de brandweerkazerne op deze locatie gebouwd moet worden. Er wordt meer informatie gevraagd hierover, evenals alle uitgebrachte adviezen met betrekking tot het realiseren van een nieuwe brandweerkazerne van de brandweer en de Veiligheidsregio Hollands Midden.	Hiervoor wordt verwezen naar het raadsbesluit van 13 december 2016 (bijlage 12.1). Hierin is besloten om de brandweergarage niet te verplaatsen naar de rand van het dorp (Poort van Stolwijk), maar te realiseren in het centrum (Bovenkerkseweg/Hoflaan) van Stolwijk. Belangrijk argument was een kortere uitruktijd door de snellere opkomst van vrijwilligers.	Geen aanpassingen.
19.	Gesteld wordt dat de Bovenkerkseweg in tegenstelling tot jaren geleden nu een woongebied is geworden. Dit element zou niet meegenomen zijn in de beoordeling van het plan.	Hier is geen sprake van, verwezen wordt naar de beantwoording van punt 7.	Geen aanpassingen.
20.	Verzocht wordt om een tekstuele aanpassing door te voeren in paragraaf 3.2 om te voorkomen dat gedacht wordt dat er aan de Bovenkerkseweg nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden.	Akkoord.	De tekst in paragraaf 3.2 van de toelichting wordt hier op aangepast.
21.	Voorgesteld wordt om de benodigde parkeerplaatsen voor het sociale huurappartementencomplex te realiseren aan de oostkant/noordkant, zo dichtbij mogelijk met een directe uitrit naar de Kievitslaan of via de Hoflaan of via de nieuwe de nieuwe ontsluiting Bovenkerkseweg / Kievitslaan.	Voor het sociale huurappartementencomplex aan de oostkant/noordkant zijn langs de Kievitslaan op circa 20 meter van de ingang van het complex 7 parkeerplaatsen gelegen. Deze zijn met een direct voetpad naar de ingang te bereiken. Aan de nieuw aan te leggen woonstraat liggen rondom het complex nog eens 23 parkeerplaatsen, waarvan de afstand tot aan de oostelijke ingang ook circa 20 meter is. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm dat een parkeerplaats in openbaar gebied binnen een straal van 100 meter beschikbaar moet zijn (CROW 217 en Woonkeur module 1 2015). Indien er bewoners komen te wonen die slecht ter been zijn dan kan er een mogelijk een gehandicaptenparkeerkaart en aparte parkeerplaats worden aangevraagd op de kortst mogelijke afstand van de entree.	Geen aanpassingen.

22.	De tekst uit paragraaf 1.1 van het beeldkwaliteitsplan wordt niet begrepen.	Paragraaf 1.1 uit het beeldkwaliteitsplan omschrijft de bestaande situatie.	Geen aanpassingen.
23.	Er wordt gesteld dat er onvoldoende draaicirkels zouden zijn voor verschillende voertuigen.	Dit is onjuist, de opgenomen verkeersbestemming is ruim genoeg hiervoor. Voor het gedeelte voor de aula is de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats behouden omdat in dit gedeelte geen aanpassingen plaatsvinden. De nieuwe ontsluitingsweg wordt dus gewoon aangesloten op de bestaande infrastructuur voor de aula.	Geen aanpassingen.
24.	Voorgesteld wordt om alle voorzieningen aan te brengen die in een Woon-Welzijnszone voor ouderen noodzakelijk zijn op te nemen in het bestemmingsplan.	Binnen de opgenomen bestemmingen is ruimte voor een goede ontsluiting van het gebied en de benodigde parkeervoorzieningen. Verwezen kan worden naar de beantwoording van punt 11 en 21.	Geen aanpassingen.
25.	Indiener stelt dat er geen besluit van het college is aangetroffen om een milieueffectrapportage (M.E.R.) te laten uitvoeren. Iets later in de zienswijze maakt indiener bezwaar tegen het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen.	Hieruit blijkt dat indiener wel op de hoogte was van het collegebesluit van 1 december 2020 om geen milieueffectrapportage op te stellen (en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, wat onderdeel uitmaakt van dit besluit). Hierin is besloten dat gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in het besluit, dat bij de voorbereiding van het plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Het bezwaar is door de indiener niet specifiek onderbouwd, maar kan logischerwijs worden verbonden aan de andere bezwaren tegen milieuaspecten zoals omschreven in het ontwerp bestemmingsplan. Om deze reden kan worden verwezen naar antwoorden op vraag 6, 7, 8, 26, 27, 29, 30, 32, 38, 40, 41 en 45 en is er geen aanleiding om het m.e.r.-beoordelingsbesluit in twijfel te trekken.	Geen aanpassingen.

26.	Er wordt gesteld dat de afstand van het koopappartementencomplex onvoldoende is tot de begraafplaats.	De begraafplaats ligt in de bestaande situatie midden tussen sporthal "De Stulp", feestzaal "Het Kwartier", woningen en een brandweerkazerne. De woonfunctie is hiervan juist de meest rustige. De brandweerkazerne komt in het plan op grotere afstand van de begraafplaats te liggen. In dit gemengde gebied hoeft geen afstand aangehouden te worden tot de begraafplaats. Ondanks dat liggen de nieuwe woningen op een minimale afstand van circa 12 meter tot de bestaande begraafplaats en circa 7 meter tot de uitbreiding. Ten slotte is er ook nog afschermdende beplanting aanwezig en zorgt de positie van het complex voor ruimte voor de gevraagde extra parkeerplaatsen in het gebied.	Geen aanpassingen.
27.	Er wordt meer duidelijkheid gevraagd omtrent paragraaf bedrijf en milieuzonering en het gebruikte toetsingskader van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009)	Het meest actuele toetsingskader bedoeld voor bestemmingsplannen is gebruikt; dat is versie 2009 (bevestigd door ODMH).	Geen aanpassingen.
28.	Het verzoek is om de maatwerkvoorschriften voor de brandweerkazerne en het Activiteitenbesluit in het definitieve plan op te nemen.	Dit verzoek wordt afgewezen. Het Activiteitenbesluit wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat dit landelijke wetgeving betreft. Dit is voor iedereen te vinden op wetten.overheid.nl . De maatwerkvoorschriften zijn in een apart besluit gepubliceerd conform de Wet milieubeheer. Een bestemmingsplan bevat de elementen conform de Wet ruimtelijke ordening. Dit zijn twee afzonderlijke procedures, er bestaat geen wettelijke noodzaak om maatwerkvoorschriften op te nemen in het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen, het maatwerkbesluit zal aan indiener worden verstrekt.

29.	Paragraaf 4.3 (Geluid) wordt als niet duidelijk ervaren, gevraagd wordt om voor te schrijven in de omgevingsvergunning dat alle te bouwen woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte moeten hebben.	De huidige toelichting is wat technisch van aard en zal om deze reden worden aangepast. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï komt naar voren dat alle te bouwen woningen minimaal één geluidluwe gevel en buitenruimte hebben. Dit hoeft dus niet nogmaals voorgeschreven te worden.	Aanpassing in paragraaf 4.3 Geluid.
30.	Gevraagd wordt om in alle gevallen uit te sluiten dat er autowrakken worden opgeslagen en ter plaatse van het brandweerterrein en het woongebied oefeningen worden gehouden en autowrakken in brand worden gestoken.	Oefenavonden omvatten zowel theorie-avonden als praktijkavonden. Voor de praktijkavonden geldt dat deze zowel op eigen terrein als elders in de gemeente worden gehouden. Als er een praktijkoefening op eigen terrein is met een autowrak wordt deze kort voor de avond geleverd op het terrein (zonder vloeistoffen / oliën etc.) en is er sprake van kortstondige stalling. Een autowrak wordt niet op de locatie in brand gestoken. Er wordt voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Geluidveroorzakende activiteiten worden zoveel mogelijk op andere locaties uitgevoerd.	Geen aanpassingen.
31.	Verzocht wordt om schriftelijk aan te geven welke acties vanaf het verkennend en nader bodemonderzoek zijn ondernomen om de verontreinigingen te saneren. Ook wordt gevraagd om een grondwateronderzoek.	Hiervoor kan worden verwezen naar punt 6.	Geen aanpassingen.
32.	Indiener wil dat het saneringsplan bijgevoegd wordt en vraagt of Bovenkerkseweg 31 en 33 betrokken zijn bij de sanering en wat er gebeurt met de verontreinigde grond.	Dit is niet nodig aangezien de Omgevingsdienst Midden Holland dit moet goedkeuren namens de Provincie Zuid-Holland, zij zijn bevoegd gezag. Bovenkerkseweg 31 en 33 is opgenomen in het saneringsplan. De verontreinigde grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker.	Geen aanpassingen.
33.	Indiener wijst op een strijdigheid in de toelichting op pagina 29, waar eerst wordt gesteld dat er geen verandering aan het water plaatsvindt, en in de volgende paragraaf wordt gesteld dat er 24m ² water wordt gedempt.	De strijdigheid zal worden aangepast. Zoals te lezen in de toelichting blijft de waterpartij van gelijke omvang en is er geen effect op het watersysteem. De onderbouwing is voldoende bevonden door het waterschap.	De tekst wordt aangepast zodat in beide alinea's de aanpassing van de waterpartij wordt benoemd.

34.	Er wordt verduidelijking gevraagd over de nieuwe plek van het oorlogsmonument. Daarnaast wordt verzocht om een wandelgebied te creëren met borden over de historische situatie in het groene gebied.	Zoals in de toelichting (paragraaf 6.2) omschreven wordt het oorlogsmonument verplaatst naar de groenstrook voor het uitvaartcentrum, aan de zijde van de begraafplaats. Dit is ten noorden van de aula, in de groenstrook nabij de opgang. Dit hoeft niet op de verbeelding opgenomen te worden want dit is reeds toegestaan. Een eventueel wandelgebied is ook mogelijk binnen de bestemming Groen die in dit bestemmingsplan is opgenomen.	Geen aanpassingen.
35.	Het verzoek is om aan te geven dat de wijk minimaal dient te voldoen aan de gemeentelijke doelstellingen voor duurzaamheid en dat er geen gasaansluitingen worden gerealiseerd.	Zoals in hoofdstuk 8 van de toelichting reeds is omschreven zullen de woningen geen aardgasaansluiting krijgen (zie eveneens punt 16) en voldoen aan de wettelijke vereisten. De mate van duurzaamheid zal één van de selectiecriteria zijn bij het selecteren van een ontwikkelende aannemer. Dit draagt bij aan het bereiken van de gemeentelijke doelstellingen die zijn gericht op de lange termijn (2030 tot 2050).	Geen aanpassingen.
36.	Indiener begrijpt het genoemde op pagina 41 niet; "De bestemming water is opgenomen voor de watergangen en ander oppervlaktewater in het plangebied. De handhaving van deze watergangen is om waterstaatkundige redenen van belang. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, anders dan ten behoeve van de bestemming".	Hier staat een toelichting op de planregels zoals deze zijn opgenomen bij bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk. Het bouwplan voorziet in een demping van de bestaande waterpartij voor het gedeelte waar de woonbestemming is ingetekend. Aan de oostkant van het appartementencomplex is de waterbestemming iets vergroot om deze demping 1 op 1 te compenseren. De verbeelding van dit bestemmingsplan heeft dus een andere begrenzing van de bestemming Water dan dit nu het geval is. De handhaving van de nieuwe waterpartij is met deze regel vastgelegd.	Geen aanpassingen.
37.	Indiener geeft aan dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen op pagina 41 van de toelichting niet juist is omdat er geen vrijstaande woningen worden gebouwd.	Er worden inderdaad geen vrijstaande woningen gebouwd, maar er is wel een bestaande vrijstaande woning (Bovenkerkseweg 25a) in het gebied aanwezig die als zodanig moet worden aangeduid.	De betreffende zin wordt aangepast.

38.	In het akoestisch onderzoek Brandweerkazerne Stolwijk is VNG publicatie 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' 1999 gebruikt, deze mag gedeeltelijk niet meer worden toegepast volgens indiener.	De genoemde VNG publicatie is nog steeds actueel en overeenkomstig met het gestelde in het Activiteitenbesluit (Artikel 1.11 lid 9). In 2004 is de VNG publicatie gedigitaliseerd.	Geen aanpassingen.
39.	Verzocht wordt om een rapportage van de Veiligheidsregio Hollands Midden aan te leveren die de personele toekomst voor de komende tien jaar beschrijft met betrekking tot instandhouding korps Stolwijk.	Deze rapportage is niet beschikbaar. De Veiligheidsregio heeft zelf intern de afweging gemaakt welke kazernes richting de toekomst noodzakelijk zijn. Alleen in de noodzakelijke locaties wordt geïnvesteerd. De kazerne in Stolwijk is één van deze locaties. Door de nieuwe accommodatie verbeteren de werkomstandigheden en is de brandweer midden in de samenleving zichtbaar als maatschappelijke functie, dit zorgt ook voor nieuwe aanwas. De verwachting is een bezetting van circa 20 vrijwilligers.	Geen aanpassingen.
40.	Wat voor soort geluidreductie wordt er aangebracht tussen Bovenkerkseweg 13 en de nieuwe kazerne?	Er komt een erfafscheiding van kokosbuizen met kokosvezelbekleding met een hoogte van 2 meter. Dit is een begroeibaar geluidsscherm van natuurlijk materiaal. Deze afscheiding is gekozen in overleg met (toekomstige) eigenaren van de naastgelegen percelen. In het bestemmingsplan is reeds omschreven dat de hoogte 2 meter bedraagt (zie paragraaf 4.2). In de bouwregels is reeds opgenomen dat de erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter (artikel 4.2 lid f).	Geen aanpassingen.
41.	Wat is de reden waarom van het protocol BL SIKB 2000 en de bijbehorende protocollen 2002 is afgeweken van de beoordelingsrichtlijn? (zie veldwerkverslag Sialtech Europe 07-08-2020)	Dit betreft een administratieve fout, tijdens het veldwerk is er niet afgeweken van de beoordelingsrichtlijn en is er gewerkt volgens de protocollen.	Dit is aangepast in bijlage 4 bij de toelichting.
42.	Geldt de bestemmingsomschrijving maatschappelijk ook voor de aanwezige aula?	Nee, de aula valt net zoals in het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming Maatschappelijk – Begraafplaats.	Geen aanpassingen.

43.	In het plangebied is het grondgebied van de algemene begraafplaats van Stolwijk (incl. parkeerplaatsen niet betrokken, waarom is de bestemming "Maatschappelijk-Begraafplaats" opgenomen?	De aula is een bouwwerk ten dienste van de begraafplaats (conform artikel 5.2 van de planregels). De bestemming blijft ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014'.	Geen aanpassingen.
44.	Gevraagd wordt om artikel 6.2 Bouwregels te schrappen in de regels. Indien er is van mening dat er ten dienste van de verkeersbestemming geen andere bouwwerken gebouwd mogen worden met een maximale hoogte van 12 meter. Het voorstel is om aan te sluiten op artikel 8.2.3, waar een maximale bouwhoogte van 5 meter is opgenomen.	De bestemming 'Verkeer' is ook voor het plaatsen van nutsvoorzieningen. Zo kunnen er palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden geplaatst. Aangezien binnen het plangebied uitsluitend woonstraten aanwezig zijn worden deze voorzieningen in principe niet aangebracht en kan 5 meter worden opgenomen als maximum.	In artikel 6.2 van de planregels wordt de bouwhoogte van 12 meter aangepast naar 5 meter.
45.	Indien er is het niet eens met het toestaan van opslag van goederen conform artikel 12.2 lid b van de planregels. Dit met name in het kader van buitenopslag voor de brandweergarage.	Zoals gesteld bij punt 30 is de (tijdelijke) opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering van de brandweer noodzakelijk. Eventuele opslag zal geen overlast of gevaar voor omwonenden opleveren. Er zullen geen verontreinigende blusmiddelen worden opgeslagen.	Geen aanpassingen.
46.	Gevraagd wordt om lid e en lid f van artikel 13 (algemene afwijkingsregels) te schrappen om te voorkomen dat er antennemasten in het gebied kunnen komen.	Dit is een uniforme bestemmingsregeling in alle kernen behorende bij de voormalige gemeente Vlist en zodoende is het niet gewenst deze hier te schrappen. Voor het oprichten van een antennemast is bovendien een omgevingsvergunning nodig, waartegen nog apart bezwaar mogelijk is.	Geen aanpassingen.

Bijlage 2.1

Raadsbesluit brandweerkazerne

Raadsvergadering: 13 december 2016**Onderwerp: Ontwikkelingsscenario brandweergarage Stolwijk****Datum: 18 oktober 2016****Voorgesteld besluit**

1. In afwijking van de *Structuurvisie Vlist 2020* de brandweergarage Stolwijk niet te verplaatsen naar de rand van het dorp (Poort van Stolwijk), maar te realiseren in het centrum (Bovenkerkseweg/Hoflaan) van Stolwijk.

Aanleiding en probleemstelling

Wij stellen voor om de brandweergarage te realiseren aan de Bovenkerkseweg/Hoflaan en niet binnen de Poort van Stolwijk. Aanleiding voor deze heroverweging is de vraag of op het terrein aan de Bovenkerkseweg, waar de kazerne nu staat, een nieuwe kazerne kan worden geplaatst. De Veiligheidsregio heeft daar een voorkeur voor..

Voorgeschiedenis en huidige stand van zaken.

Met de veiligheidsregio is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van de nieuwe brandweergarage. De afspraken gaan over het programma van eisen, het plan van aanpak, de locatie aan de Poort van Stolwijk en de concept huurovereenkomst. Nadat overeenstemming was bereikt over de locatie van de brandweergarage (Poort van Stolwijk) heeft de gemeente een bouwkaal gekocht in het plangebied Poort van Stolwijk. De bouwkaal is geleverd door Burgland.

De gemeente heeft in 2014 het bedrijf HEVO opdracht gegeven om het project te begeleiden. In principe kan de procedure voor het selecteren van een architect worden gestart.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bouw van een nieuwe kazerne in heroverweging genomen. Aanleiding voor de heroverweging was de vraag of op het terrein aan de Bovenkerkseweg, waar de kazerne nu staat, een nieuwe kazerne kan worden geplaatst. Na diverse onderzoeken en inhoudelijke afwegingen heeft het college uw raad voorgesteld de kazerne niet te verplaatsen naar de Poort van Stolwijk maar deze op het terrein aan de Bovenkerkseweg te realiseren.

Het voorstel van ons college is tijdens de vergadering van de raad van 29 maart 2016 besproken. Mede naar aanleiding van het gestelde tijdens de raadsvergadering heeft het college het eerdere voorstel teruggenomen en uw raad toegezegd met een ander voorstel te komen waarbij mogelijke andere locaties zijn meegenomen.

Van alle genoemde locaties, te weten het terrein van gemeentewerken, De Poort van Stolwijk, het Industrierrein 't Vaartland, de Zuidelijke entree, de Vaartweg (de rattenvanglocatie) Bovenkerkseweg 62, het parkeerterrein aan het Kerspelpad en het Tuincentrum aan de Industrierweg blijven er twee locaties over die beschikbaar en voor de Veiligheidsregio acceptabel zijn. Dit betreffen de al eerder genoemde locatie. Zie notitie "Notitie nader onderzoek locaties nieuwe brandweerkazerne Stolwijk september 2016".

Opmerking:

Binnen de Veiligheidsregio Hollands Midden zijn nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van de financiering van de nieuwbouw van kazernes. Naar aanleiding van de nieuwbouw van de brandweerkazerne in Bodegraven is door de leden van het algemeen bestuur voorgesteld dat de regionale Brandweer Hollands Midden zelf de nieuwbouw van deze kazerne financiert.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een nieuwe brandweergarage in de kern Stolwijk.

Eerdere besluitvorming raad

3 juli 2012 vaststellen Structuurvisie Vlist 2020

Argumenten

1.1 Het nader onderzoek heeft niet geleid tot andere locaties.

Er zijn geen andere locaties dan de eerder genoemde locaties die beschikbaar en voor de Veiligheidsregio acceptabel zijn.

1.2 Voorkeur Veiligheidsregio en vrijwilligers post Stolwijk

Zowel de Veiligheidsregio als de vrijwilligers van de post Stolwijk geven de voorkeur aan de locatie aan de Bovenkerkseweg

1.3 Betere uitruktijden.

De gemiddelde uitruktijd voor de locatie Bovenkerkseweg/Hoflaan bedraagt minder dan voor locatie Poort van Stolwijk.

1.3 Verkeersveiliger.

De brandweergarage ontsluit direct op de Bovenkerkseweg. Deze weg heeft een breder profiel (>6m) dan de Goudseweg (5m) en is daardoor overzichtelijker. De Goudseweg is in de nacht niet goed verlicht en er zijn geen trottoirs aanwezig.

1.4 Meer parkeerplaatsen realiseerbaar.

Op de locatie Bovenkerkseweg/Hoflaan kunnen de 10 gewenste parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op de locatie Poort van Stolwijk kunnen op eigen terrein slechts zeven worden gerealiseerd.

1.5 Uit de integrale afweging komt de locatie Bovenkerkseweg als beste naar voren.

De scenario's voor locatie Poort van Stolwijk of locatie Bovenkerkseweg/Hoflaan zijn afgewogen in verschillende aspecten. Hieruit komt naar voren dat een brandweergarage op de locatie Bovenkerkseweg/Hoflaan beter beoordeeld wordt dan wanneer de brandweergarage op de locatie Poort van Stolwijk komt.

Kanttekeningen

1.1 In tegenspraak met uitgangspunten Structuurvisie Vlist 2020.

In de gemeentelijke structuurvisie staat op pagina 25 dat voor de brandweer het uitgangspunt is dat deze verplaatst wordt naar een goed bereikbare plaats aan de rand van het dorp. Na verplaatsing van de functies (Radio Vlistam, zendmast, Gemeentewerken en Brandweer) aan de Bovenkerkseweg is de locatie geschikt voor woningbouw en maatschappelijke dienstverlening.

1.2 Minder mogelijkheden voor volkshuisvestelijk programma.

Als de brandweergarage op de locatie aan de Bovenkerkseweg/ Hoflaan wordt gerealiseerd zijn er op deze locatie minder mogelijkheden om woningbouw te realiseren. Dit heeft zowel invloed op het aantal woningen als de typologie. De gemeenteraad wordt betrokken bij het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de

locatie Bovenkerkseweg/Hoflaan. Met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan ontstaat een publiekrechtelijk kader waarmee de gewenste kwaliteit wordt geborgd.

1.3 Uitwerkingen aan de Bovenkerkseweg hebben verschillende exploitatieresultaten.

Voor de ontwikkeling van de werf en de nadere afweging is uitgegaan van een ontwikkeling binnen het gebied dat in eigendom is bij de gemeente. Er zijn ook stedenbouwkundige modellen geschetst waarbij het gebied van de Hoflaan (eigendom Groen Wonen Vlist) is betrokken (bijlage 2). Deze modellen (waarbij het gebied integraal wordt opgepakt) laten een minder gunstig exploitatiesaldo zien (geven een tekort) en voor de realisatie van deze modellen is overeenstemming met Groen Wonen Vlist nodig. Als we uitgaan van de herontwikkeling van alleen het gemeentelijk eigendom, is er door de realisatie van een brandweerkazerne, mogelijk sprake van een lagere opbrengst. Het gemeentelijk eigendom bedraagt 4.500m², voor een brandweer wordt uitgegaan van 359m² oppervlakte voor het gebouw en nog een buitenruimte (opstelplaats voor de brandweerauto en 10 parkeerplaatsen) van 250m² – 300 m². Omdat het programma op deze locatie nog onduidelijk is (gedacht kan worden aan parkeren, sociale woningbouw, vrije sector woningbouw en groen) is nog niet goed te becijferen of en hoeveel deze minder opbrengst zal zijn.

1.4 Er moet een nieuwe bestemming worden gevonden voor de grond aan de Poort van Stolwijk

Bij het project Poort van Stolwijk is door de gemeente Vlist grond aangekocht voor de realisatie van de nieuwe brandweergarage. Wanneer hier niet de brandweergarage wordt gerealiseerd moet een nieuwe bestemming worden gezocht. Vanwege de geluidsbelasting vanaf de provinciale weg is woningbouw hier uitgesloten. Hierdoor zal de investering in de aankoop van de grond (€ 198.246,00) waarschijnlijk grotendeels moeten worden afgeboekt. Afboeking kan plaatsvinden ten lasten van de algemene reserve vrij vermogen.

1.5 Afschrijving van investering vs. huurperiode.

De investering in een nieuwe brandweergarage wordt overeenkomstig het afschrijvingsbeleid in 40 jaar afgeschreven. De VRHM heeft aangegeven in ieder geval voor 10 jaar te willen huren. Hierin loopt de gemeente een (financieel) risico.

Extern overleg

De partners (Veiligheidsregio, HEVO, GWV) worden op de hoogte gesteld van het besluitvormingsproces.

Financiële en juridische consequenties

In de begroting is een bedrag van € 1.500.000 opgenomen voor de realisatie van een brandweergarage en de aankoop van een stuk grond in de Poort van Stolwijk (WBS I.0065.99).

Er is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de Veiligheidsregio. Op basis van de Samenwerkingsovereenkomst kan van de gemeente verlangd worden dat er een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten met de Veiligheidsregio. Met de veiligheidsregio is een eerste telefonisch contact geweest. Ze hebben aangegeven ook voor de locatie Bovenkerkseweg voor 10 jaar te willen huren en zijn bereid ook een eigen investering te doen (van € 100.000). De bijdrage willen ze doen in het geval van nieuwbouw en ook in het geval van renovatie. Deze uitgangspunten gelden ook voor de locatie Poort van Stolwijk.

Participatie en communicatie

Niet van toepassing.

Eventuele bijlagen en links naar websites

1. Afwegingenmatrix ontwikkelingsscenario's
2. Stedenbouwkundig schetsboek brandweerlocatie d.d. 11 november 2015
3. Notitie nader onderzoek locaties nieuwe brandweerkazerne Stolwijk september 2016.

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

Niet van toepassing.

Voorstel

1. In afwijking van de *Structuurvisie Vlist 2020* de brandweergarage Stolwijk niet te verplaatsen naar de rand van het dorp (Poort van Stolwijk), maar te realiseren in het centrum (Bovenkerkseweg/Hoflaan) van Stolwijk.

Vervolgtraject en uitvoering

Januari 2017	Aanpassen bestuursopdracht(en) 'De Werf' en locatie Poort van Stolwijk
Januari – april 2017	Gesprekken met stakeholders (GWV, HEVO, Veiligheidsregio)
Mei 2017	Afronding d.m.v. ondertekenen overeenkomst(en).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. mr. M. Plantinga

mr. R.S. Cazemier

Bijlage 2.2.1

Raadsbesluit ontwerpprincipes

Nr. / 18-0020734

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 17 oktober 2018

Onderwerp : centrum Stolwijk - vaststellen ontwerpprincipes

Datum : 11 september

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om ruimtelijke uitgangspunten vast te stellen voor een stedenbouwkundig plan voor centrumontwikkeling Stolwijk.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. in te stemmen met de (ruimtelijke) ontwerpprincipes centrum Stolwijk;

Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard heeft de afgelopen periode intensieve gesprekken gevoerd met Groen Wonen Vlist over hoe beide partijen hun eigendom in het centrum van Stolwijk tot ontwikkeling kunnen brengen. Gelijktijdig met deze gesprekken zijn al onderzoeken uitgevoerd zoals archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, asbestinventarisatie, parkeerdrukmeting, flora en fauna (loopt). Groen Wonen Vlist heeft haar huurders actief geïnformeerd, reeds een sloopmelding gedaan en urgentieverklaringen voor de zittende huurders afgegeven.

Daarnaast heeft het college in opdracht van de gemeenteraad samen met de veiligheidsregio Hollands Midden onderzoek gedaan naar een geschikte locatie voor de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne. Uitgangspunt van de gemeenteraad is dat de nieuwe locatie van de kazerne en woningen naast elkaar ontwikkeld worden.

Samen met de stakeholders (zoals huurdersbelang Groen Wonen Vlist) willen gemeente en Groen Wonen Vlist een stedenbouwkundig opstellen. Met het vaststellen van ontwerp principes door de gemeenteraad ontstaat er voor het college een kader waarbinnen zij met partijen in overleg kan gaan om te komen tot een gedragen plan.

Beoogd resultaat

De gemeenteraad stelt een (ruimtelijk) kader.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft een kaderstellende rol.

Met het vaststellen van ontwerpprincipes geeft de gemeenteraad een kader mee aan het college. Binnen deze kaders zal het college samen met Groen Wonen Vlist, in overleg met stakeholders een stedenbouwkundig plan ontwikkelen.

1.2 De ontwerpprincipes zijn globaal en geven ruimte voor de omgeving om invloed uit te oefenen.

De ontwerpprincipes zijn globaal van aard maar laten wel duidelijk zien welke ambitie partijen hebben met het gebied. Er is daarnaast nog ruimte voor stakeholders om te participeren bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

1.3 De locatie voor de brandweer is besproken met vrijwilligers van de brandweer en veiligheidsregio.

De vrijwilligers hebben een voorkeur uitgesproken voor de in de ontwerpprincipes besproken locatie voor nieuwbouw van een kazerne (nieuwbouw in het bestaande lint).

1.4 De realisatie van een nieuwe brandweerkazerne en woningbouw gaan samen.

De ontwerpprincipes en eerste verkennende (concept) schetsen tonen aan dat de nieuwbouw van een kazerne en de ontwikkeling van de woningen naast elkaar kunnen.

1.5 De markt ziet kansen voor ontwikkeling van (senioren) woningen in het centrum van Stolwijk.

Met enkele marktpartijen zijn verkennende gesprekken gevoerd om te onderzoeken of en welke behoefte er is aan type en soort woningen in het centrum van Stolwijk. De uitkomst van deze gesprekken is in lijn met de ontwerpprincipes.

Kanttekeningen

1.1 De ontwerpprincipes laten te weinig ruimte voor inbreng van de omgeving.

Na vaststellen van de ontwerpprincipes gaan Groen Wonen Vlist en gemeente gezamenlijk met stakeholders een stedenbouwkundig plan ontwikkelen. Het kan voorkomen dat vanuit de omgeving (stakeholders) andere wensen komen die in strijd zijn met de ontwerpprincipes van de gemeenteraad (kader).

1.2 Bewoners geven aan dat de parkeerdruk hoog is in het centrum.

In gesprekken met omwonenden is aangegeven dat de parkeerdruk rondom de Bovenkerkseweg groot is. Naar aanleiding van deze opmerking is een parkeerdrukmeting uitgevoerd (na herinrichting van de Bovenkerkseweg). Conclusie van het onderzoek is dat de parkeerdruk niet onevenredig groot is. Om deze reden is in de ontwerpprincipes opgenomen dat de parkeerbalans voor de nieuwe ontwikkeling op orde moet zijn. De opgave is daarmee niet om extra parkeerplaatsen te realiseren.

Alternatieven

Voor nieuwbouw van de kazerne is onderzocht of op de bestaande locatie nieuw gebouwd kan worden of eventueel op de locatie van de voormalige gemeentewerken.

Financiën

Binnen het voorbereidingskrediet is krediet beschikbaar voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Dit proces is besproken met huurdersbelang Groen Wonen Vlist. Daarnaast is de locatie van de nieuwe brandweer afgestemd met de vrijwilligers en veiligheidsregio Hollands midden.

Vervolgtraject en uitvoering

Werzaamheden		Periode
Stap 1.	Inventarisatie en verkenning	September/Oktober 2018
Stap 2.	Opstellen schetsmatige stedenbouwkundige varianten (ca 5 st)	Oktober 2018
Stap 3.	Uitwerken van 2 scenario's en vaststellen voorkeursmodel tot concept VO Stedenbouwkundigplan	Oktober/November/December 2018
Stap 4.	Finaliseren naar een definitie VO Stedenbouwkundigplan	December 2018

Bijlagen

1. ontwerpprincipes – uitgangspunten voor een op te stellen stedenbouwkundig plan centrumontwikkeling Stolwijk.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Cazemier

RAADS BESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

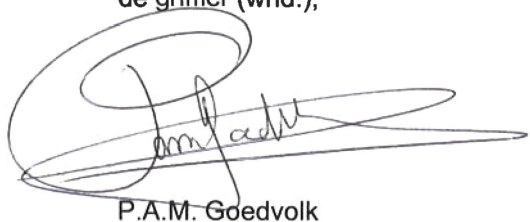
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 2018 inzake "centrum Stolwijk - vaststellen ontwerpprincipes"

Besluit:

om de ontwerpprincipes centrumontwikkeling Stolwijk vast te stellen en op pagina 4, onder kopje 'Woningen voorzien in eigen energiebehoefte' de toevoeging '(achterzijde van de woningen)' weg te laten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 oktober 2018

de griffier (wnd.),



P.A.M. Goedvolk

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier

Bijlage 2.2.2

Ontwerpprincipes

ONTWERP PRINCIPES

uitgangspunten voor een op te stellen stedenbouwkundig plan
centrumontwikkeling Stolwijk



versie: definitief, vastgesteld door de gemeenteraad Krimpenerwaard op 17 oktober 2018

Inhoud

Inleiding.	3
Ontwerpregels – algemeen	4
Hoe verder	7
Bijlagen.	7

Inleiding.

Gemeente Krimpenerwaard heeft in 2014 een intentieovereenkomst gesloten met woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist. In deze overeenkomst is de afspraak gemaakt om te onderzoeken of partijen gezamenlijk tot herontwikkeling van hun (grond-)positie kunnen komen. De afgelopen periode is er intensief contact geweest tussen partijen om een stedenbouwkundig kader te beschrijven.

De stedenbouwkundige invulling moet voldoen aan voorliggende ontwerpprincipes. In dit document zijn algemene ontwerpregels opgenomen waarvan college van Burgemeester en wethouders en Groen Wonen Vlist aangeven dat deze altijd gelden voor het plangebied.

Het is niet de bedoeling van het college van Burgemeester en wethouders en van Groen Wonen Vlist om een stedenbouwkundige blauwdruk vast te leggen maar om een set van ontwerpregels vast te stellen zodat bij het ontwerpproces voldoende flexibiliteit aanwezig is om aanpassingen te doen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden interne en externe stakeholders betrokken, zodat er voldoende draagvlak ontstaat bij deze actoren.

Ontwerpregels – algemeen

Onderstaande set van ontwerpregels zijn uniform en zijn het uitgangspunt voor het op te stellen stedenbouwkundig plan.

Woningen voorzien in eigen energiebehoefte.

De woningen kunnen worden voorzien van een individuele of een collectieve warmtepompinstallatie voor verwarming en hebben zonnepanelen, zodat de woningen in het plangebied in de eigen energiebehoefte kunnen voorzien. Bovendien kunnen de meeste warmtepompinstallaties in de zomer de woning koelen. Alternatieve mogelijkheden worden niet uitgesloten.

Bouwen zonder gas.

De woningen worden gerealiseerd zonder aardgas aansluiting.

Behoud van het dorps karakter door variatie en differentiatie in woning types en typologie.

Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling dichtbij winkel- en zorgvoorzieningen Kracht van dit soort ontwikkelingen is dat er een programma komt voor verschillende doelgroepen. Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist wil binnen het plangebied een sociaal programma realiseren waarbij het uitgangspunt is dat er grondgebonden woningen/appartementen worden gerealiseerd binnen de sociale sector. De locatie is bijzonder geschikt voor seniorenwoningen.

Het stedenbouwkundig plan moet rekening houden met de aanwezigheid van de begraafplaats en de vijfverpartij; het rustige karakter dat de locatie nu uitstraalt

De brandweerkazerne moet zodanig ingepast worden dat het voor de naburige woningen aantrekkelijk wonen is.

Grondgebonden woningen voorzien van een kap vorm.

Als er grondgebonden woningen worden gerealiseerd dan zullen deze in aansluiting bij de dorps omgeving voorzien worden van een (schuine) kap vorm.

Behoud van Bovenkerkseweg 21.

De woning Bovenkerkseweg 21 heeft waardevolle kenmerken. De bouwkundige staat van de woning is op dit moment erg slecht. Indien (financieel) haalbaar de woning als 'kluswoning' in de markt zetten waarbij uitgangspunt is dat deze wordt gerenoveerd met daarbij de cultuurhistorische waarde in ogenschouw genomen. Als niet financieel rendabel dan kan de woning gesloopt worden en kan hier een nieuwe woning worden gerealiseerd.

Programma.

Binnen het plangebied zullen, behoudens de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne, alleen woningen gerealiseerd

Financiën.

Het resultaat op de grondexploitatie moet voor de gemeente minimaal budgettair neutraal worden uitgevoerd.

Sociale woningbouw.

Binnen het plangebied moet een sociaal programma worden gerealiseerd van minimaal 22 woningen (appartementen/grondgebonden (senioren) woningen).

De woning Bovenkerkseweg 33 is in bezit van Groen Wonen Vlist en grenst aan Bovenkerkseweg 31 die in particulier eigendom is. Bovenkerkseweg 33 kan om deze reden worden verkocht of kan gerenoveerd worden aangeboden.

Aantal woningen.

Binnen het plangebied worden tussen de 25 en 50 woningen gerealiseerd. Bij meer laagbouw (grondgebonden woningen) zal het richting de 25 gaan en bij meer hoogbouw (appartementen) gaat het naar maximaal 50 woningen.

Maximale bouwhoogte.

De woningen en appartementencomplex hebben een maximale goothoogte van 10 meter.



Figuur 1 referentiebeelden om gewenste bouwhoogte van appartementencomplex te illustreren.

Architectuur.

Opties aan de gebouwen moeten mee ontworpen worden (uitbouw- erker – dakkapel) zodat de architect van de woningen, deze voorzieningen in stijl van de architectuur heeft vastgelegd en op deze manier kan er op een eenvoudige wijze ook benodigde vergunningen verleend worden.

Bergingen van de appartementen inpassend in het appartementencomplex, hiermee krijgt de locatie een meer landschappelijke inrichting.

Bergingen bij eengezinswoningen moeten passen bij de architectuur van de woning of worden geïntegreerd in de natuurlijke erfafscheidingen.

De appartementencomplexen moet een alzijdig ontwerp krijgen. Eventueel kunnen de gebouwen in het donker met led licht gematigd aangelicht worden, waardoor er steer gerealiseerd word en de sociale veiligheid wordt versterkt.

Parkeren.

De volgende parkeernormen zijn van toepassing:

Eengezinswoningen (koop)	2,1 parkeerplaats per woning
Eengezinswoningen (sociaal)	1,8 parkeerplaats per woning
Ouderen / nultredenwoningen	1,5 parkeerplaats per woning
2 -1 kapwoningen/vrijstaand	2,2 parkeerplaats per woning
Appartementen (sociaal)	1,5 parkeerplaats per woning

Nabij appartementencomplexen rekening houden met 2 mindervaliden parkeerplaatsen nabij de ingang van de gebouwen.

Voor het ontwikkelplan moet de parkeerbalans (in relatie tot de omgeving) op orde zijn.

Openbare ruimte.

Het openbaar gebied bestaat uit (gebakken) klinker, grastegels of half-verharding. Het toepassen van grastegels of half-verharding zorgt ervoor dat bij hevige regenval, het water direct in de grond opgenomen kan worden.

Binnen de openbare ruimte moet een mogelijkheid gerealiseerd worden waarbij 'ontmoeting' centraal staat. Door bijvoorbeeld het plaatsen van enkele zitbankjes wordt ontmoeting tussen buurtbewoners mogelijk.

Voor het overige geldt dat aan het civieltechnisch handboek openbare werken gemeente Krimpenerwaard moet worden voldaan (zie bijlage).

Natuurlijke erfafscheiding.

De erfafscheidingen (grens tussen privé en openbaar) moeten een natuurlijk karakter krijgen. Met een instandhoudingsverplichting (privaatrechtelijk) kunnen behoud van deze natuurlijke erfafscheidingen geborgd worden.

Locatie nieuwbouw brandweerkazerne.

De nieuwe brandweerkazerne wordt gerealiseerd in het lint van de Bovenkerkseweg (tussen nummer 13 en nummer 21). Voor een goede ontsluiting van deze kavel moet Bovenkerkseweg nummer 19 worden gesloopt. De gemeente verkoopt een bouwrijpe kavel (+/- 870 m²) aan de Veiligheidsregio Hollands Midden die in eigen beheer een nieuwe brandweerkazerne realiseert.

Zendmast.

In principe de mast verplaatsen uit plangebied tenzij er mogelijkheden zijn om de mast op het dak van een appartementencomplex te realiseren (de ontwikkelaar dient dit te onderzoeken en hierover overstemming te hebben met alle partijen).

Oorlogsmonument.

Grenzend aan het plangebied ligt een herdenkingsmonument. Indien uit de stedenbouwkundige studie blijkt dat het gewenst is het monument te verplaatsen dan wordt dit verder onderzocht op draagvlak binnen de gemeenschap.

Hoe verder

Als de ontwerpprincipes zijn vastgesteld vormen deze de basis voor het stedenbouwkundig bureau om een eerste concept te maken van een stedenbouwkundig plan. Dit eerste concept zal met belanghebbende partijen (waaronder Huurdersbelang Groen Wonen Vlist) worden besproken. Vervolgens wordt een definitief stedenbouwkundig plan vastgesteld door beide partijen.

