

Raadsvergadering: 31 januari 2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht

Datum: 29 november 2022

Korte samenvatting

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2105BG018-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht vast te stellen en toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Inleiding

De gemeente is bezig met de voorbereidingen voor een gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Galgoord naar een gemengd gebied voor wonen en werken. Om te zorgen voor een veilige ontsluiting met een goede doorstroming op de Provincialeweg Oost heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat er een nieuwe rotonde aangelegd moet worden. De positie van de nieuwe rotonde is bepaald op de plek waar nu de woningen Provincialeweg Oost 133, 135 en 137 zijn gelegen. Deze woningen moeten worden verplaatst. Ter plaatse van de beoogde nieuwe locatie is binnen het bestemmingsplan woningbouw niet toegestaan. Omdat verplaatsing mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader waarmee de nieuwbouw van drie woningen mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in lijn met beoogde ontwikkeling De Kleine Betuwe

De gemeente is bezig met de voorbereidingen voor een gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Galgoord naar een gemengd gebied voor wonen en werken. Het bedrijventerrein heeft last van verloedering en leegstand en is gelegen op een aantrekkelijke plek voor woningbouw nabij het centrum van Haastrecht en aan de Hollandsche IJssel. Het is de bedoeling dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor het te transformeren gedeelte van Galgoord. Dit betreft een separate procedure.

Om te zorgen voor een veilige ontsluiting met een goede doorstroming op de Provincialeweg Oost heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat er een nieuwe rotonde aangelegd moet worden. Deze rotonde moet op een veilige plek komen te liggen op voldoende afstand van de kruising met de Hoogstraat/ Galgoord en niet te dicht op de bocht ter hoogte van Provincialeweg Oost 94. De positie van de nieuwe rotonde is zodoende bepaald op de plek waar nu de woningen Provincialeweg Oost 133, 135 en 137 zijn gelegen. Deze woningen moeten worden verplaatst. Ter plaatse van de beoogde nieuwe locatie is binnen het bestemmingsplan woningbouw niet toegestaan. Omdat verplaatsing mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

1.2 Omgevingsvisie



De voorgenomen planvorming sluit aan bij speerpunten vanuit de Omgevingsvisie Krimpenerwaard. Daarin is aangegeven dat kansen om woningen te realiseren door herontwikkeling, transformatie en herbestemming in bestaand bebouwd gebied de voorkeur hebben. Ontwikkeling in bestaand gebied gaat voor kansen in het buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn de (gedeeltelijke) transformatie van bedrijventerrein Galgoord Haastrecht en bedrijventerrein Schoonhoven Noord. De verplaatsing van de woningen past binnen dit uitgangspunt aangezien het direct samenhangt met de transformatie van bedrijventerrein Galgoord. Daarnaast worden de woningen tegen de kern aan op bijna dezelfde plaats teruggebouwd.

1.3 Kwaliteitsverbetering

Verplaatsing van deze drie woningen biedt kansen op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en verbetering van woon- en leefklimaat. De drie betreffende woningen liggen op dit moment direct aan de Provincialeweg Oost, waar het woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaai niet optimaal is. De eigenaar van het perceel Provincialeweg Oost 131a, tevens eigenaar van de woningen 133 en 135, wil graag het voormalige agrarisch bedrijf omzetten naar een woonbestemming waarbij de agrarische bedrijfsloods wordt gesloopt. Dit biedt mogelijkheden om de drie woningen die moeten wijken voor de rotonde naar een nabijgelegen locatie te verplaatsen en landschappelijk in te passen. De twee woningen aan de Provincialeweg 133 en 135 die moeten worden gesloopt, krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met Waarden', zodat is geborgd dat de twee woningen niet kunnen worden herbouwd, nadat deze zijn gesloopt.

Deze bestemming kan gezien worden als "pauze-bestemming", totdat bestemmingsplan 'De Kleine Betuwe' is vastgesteld, welke voorziet in de aanleg van een rotonde op deze locatie. Omdat dat bestemmingsplan nog in procedure is, is hiervoor gekozen. De woning op het perceel Provincialeweg Oost 137 kan pas na vaststelling van bestemmingsplan 'De Kleine Betuwe' worden wegbestemd, omdat deze tot die tijd nog in bezit is van derden.

1.4 Aankoop gronden

De gronden waar de te slopen woningen zijn gevestigd, zijn door de gemeente aangekocht. Hierover heeft het college op 31 mei jl. een besluit genomen.

1.5 Positieve grondhouding Provincie Zuid-Holland

Vanwege de ligging van het plangebied in de polder Hooge Boezem en het beschermd dorpsgezicht Haastrecht heeft de Provincie Zuid-Holland vanaf het begin van de planvorming kritisch meegedacht over de inpassing van dit plan. De gedeputeerde van de provincie heeft informeel akkoord gegeven op het afgestemde landschappelijke en stedenbouwkundige plan. Dit betreft geen formeel besluit maar betekent dat de provincie een positieve grondhouding heeft ten aanzien van het plan bij een formele procedure.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst (inclusief verhaal van eventuele planschade) gesloten met de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd. In de overeenkomst is de verplichting vastgelegd dat de woningen 133 en 135 evenals de agrarische loods moeten worden gesloopt, voordat twee nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Nu een exploitatieovereenkomst wordt gesloten, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.1 Beeldkwaliteitsplan

Naast een erfinrichtingsplan, dat als bijlage is opgenomen in de planregels, is ten behoeve van de nieuwbouw een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn kwaliteitseisen opgenomen die als toetsingskader voor het nieuwbouwplan gelden. Om hieraan te kunnen toetsen, dient het te worden vastgesteld en te worden toegevoegd aan de welstandsnota, lees de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van gemeente Krimpenerwaard.

Kanttekeningen



1.1 Relatie met ontwikkeling De Kleine Betuwe

De verplaatsing van de woningen en hiermee de herziening van het bestemmingsplan vloeit voort uit de aanleg van de rotonde. Herontwikkeling van De Kleine Betuwe (en daarmee ook de aanleg van de rotonde) is zeer waarschijnlijk. Hierover moet nog nadere besluitvorming plaatsvinden.

Realisatie van de derde woning is pas toegestaan na vaststelling van het bestemmingsplan De Kleine Betuwe. Dit omdat de woning met bijbehorend perceel op Provincialeweg Oost 137 dan een verkeersbestemming heeft gekregen en er niet meer gewoond mag worden. Hier wordt dan feitelijk een woning onttrokken, die op het perceel Provincialeweg Oost 131a als derde nieuwe woning wordt toegevoegd.

Alternatieven

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op voorgestelde wijze vast te stellen. In dat geval blijven de woonbestemmingen op de locatie waar de rotonde is voorzien.

Financiën

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is een anterieure overeenkomst (inclusief verhaal van eventuele planschade) gesloten met de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

Juridische zaken

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen zes weken na de bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Het bestemmingsplan is besproken met de omwonenden aan de Provincialeweg 1, 1a en 3. Zij hebben positief gereageerd. Ook heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar/bewoner van de Provincialeweg 131. Zijn zorgpunten zijn in het overleg weggenomen.

Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na bekendmaking.

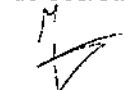
Bijlagen

1. BIJL 1 Plantoelichting en -regels Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht;
2. BIJL 2 Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht;
3. BIJL 3 Bijlagen bij planregels Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht;
4. BIJL 4 Verbeelding Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht;
5. BIJL 5 Beeldkwaliteitsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht.

Hoogachtend,

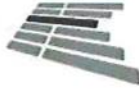
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,


J. Hennip

de burgemeester,


P.J. Bouvy-Koene



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2022 inzake Vaststellen bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht

gelet op

Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. het bestemmingsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2105BG018-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Provincialeweg Oost 131a Haastrecht vast te stellen en toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2023,

de griffier,



dr. M.L. van Muijen

de voorzitter,



P.J. Bouvy-Koene