

Raadsvergadering: 13 september 2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B, Lekkerkerk

Datum: 5 juli 2022

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B, Lekkerkerk' gewijzigd vast te stellen. Het plan voorziet in het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar wonen op Tiendweg-West 30A en het realiseren van een nieuwe (extra) woning op een perceel naast Tiendweg-West 8b in Lekkerkerk.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met Nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B, Lekkerkerk', met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2107BG031-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

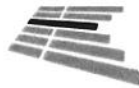
Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsmatige agrarische activiteiten op het perceel Tiendweg-West 30A te beëindigen en gebruik te maken van de 'ruimte voor ruimte' - regeling. Omdat de extra woning vanwege de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding niet op Tiendweg-West 30A mogelijk is, is de bouwmogelijkheid daarvoor op een nu onbebouwd perceel naast Tiendweg-West 8B voorzien. Hiervoor is een principeverzoek ingediend. Op 20 oktober 2020 is aangegeven dat er in principe medewerking aan het plan kan worden verleend.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan een samenhangend plan (zie bijlage 1 van de plantoelichting) ontwikkeld. Dat plan is vertaald in een bestemmingsplan. In het plan komt het agrarische bouwperceel (ten behoeve van intensieve veehouderij) te vervallen en krijgt de locatie Tiendweg-West 30A voor de voormalige bedrijfswoning en enkele bijgebouwen een woonbestemming. Overtollige bebouwing en verharding wordt gesloopt/verwijderd. Ten behoeve van de extra nieuw te realiseren woning op het perceel naast Tiendweg West 8B is in het plan voorzien in een reguliere woonbestemming voor een vrijstaande woning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld. Uw gemeenteraad dient nu een besluit te nemen over de (gewijzigde) vaststelling van het plan, waarbij -vanwege de zienswijzen- wordt voorgesteld het bouwvlak voor de beoogde woning op het perceel naast Tiendweg-West 8B enkele meters op te schuiven.

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van het 'algemene delegatiebesluit Omgevingswet' van 21 december 2021 en de procesafpraak van 8 juni 2022 van de gemeenteraad om bestemmingsplannen die passen in dit besluit af te doen als hamerstuk.



Beoogd resultaat

Een actueel planologisch kader voor het de percelen Tiendweg-West 30A en een perceel naast Tiendweg-West 8B in Lekkerkerk.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding voor aanpassingen van het plan

Gedurende de terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de locatie van de nieuw te realiseren woning. Indieners zijn omwonenden van die locatie.

Voorliggend plan leidt ter plaatse tot verandering doordat hier een woning wordt mogelijk gemaakt. Dit is in de dorpsrand/lintstructuur en in relatie tot de ruime opzet en landschappelijke inpassing stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar en leidt niet tot onevenredige hinder of aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voor de verbetering van zichtlijnen voor omwonenden het bouwvlak enkele meters verder van de Tiendweg-West gelegd. De totale beoordeling van de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1 van dit voorstel).

1.2 Ambtshalve wijziging

Er bestaat ambtshalve aanleiding om het plan op een onderdeel aan te vullen. Dit vanwege een tussentijds uitgevoerd en opgeleverd aanvullend ecologisch onderzoek. De ambtshalve wijziging is uiteengezet in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1 van dit voorstel).

2.1 Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar en sluit aan bij beleidsdoelen

In het geldende bestemmingsplan zijn in artikel 33 algemene wijzigingsregels opgenomen. Hierin zijn onder andere regels opgenomen over de bouw van een extra woning na volledige bedrijfsbeëindiging en sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het initiatief is niet passend binnen de voorwaarden die in dit artikel gesteld worden. Onder andere wordt er vanuit gegaan dat de extra woning op het perceel moet komen waar de bedrijfsbeëindiging plaatsvindt. Dat is in deze situatie niet mogelijk vanwege de hoogspanningsmast op en hoogspanningsleidingen over het perceel en de beperkingen die daarmee samenhangen. Er kan om die reden geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, een herziening is noodzakelijk. Deze is wel gebaseerd op de beleidsdoelen van de wijzigingsbevoegdheid.

Er is per saldo sprake van een ruimtelijke en kwalitatieve verbetering vanwege van het initiatief. Op de locatie Tiendweg-West 30A komt het agrarische bouwperceel te vervallen en wordt 1.000 m² aan agrarische bebouwing verwijderd. Vindt een landschappelijke verbetering plaats door het aanleggen van een pluktuin, het verwijderen van verharding en het versterken van de natuurlijke landschapselementen op deze locatie. De bouw van de extra woning is voorzien op een perceel aansluitend bij de bebouwde kom, nabij de kern van Lekkerkerk. De invoeging van een woning op een ruime kavel in dit deel van het lint is samenhangend met de overige bebouwing in dit gebied, waardoor het karakter van dit lint wordt versterkt.

2.2 Sloop en landschappelijke inpassing is gewaarborgd in bestemmingsplan

Zowel de sloop als de landschappelijke inpassing zijn belangrijke onderdelen van de kwaliteitswinst ter plaatse. De sloop van de (voormalige agrarische) opstallen en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn via voorwaardelijke verplichtingen gewaarborgd in het bestemmingsplan. Specifiek is geregeld dat de woning nieuw te bouwen woning op het perceel naast Tiendweg-West 8B pas kan worden gebouwd als de bedrijfsbebouwing op Tiendweg-West 30A is gesloopt. De landschappelijke inpassing op het perceel Tiendweg West naast 8B bestaat onder ander uit het toevoegen van een fruitboomgaard, het aanplanten van streekeigen beplanting en het versterken van de structuur van de watergangen met natuurvriendelijke oever.

2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de



relevante milieuaspecten. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en heeft, zoals ook verantwoord in de Nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer

Uw raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan zoals voorligt ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4, Wet ruimtelijke ordening). Uw raad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijk kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

1.2 Er wordt niet op hetzelfde perceel gebouwd als waar gesloopt wordt

Algemeen beleidsuitgangspunt is dat een extra woning wordt gebouwd binnen het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf, tenzij er belemmerende factoren zijn. Op het perceel Tiendweg West 30A, waar de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, bevindt zich een hoogspanningsmast. Hoewel het huidige bouwvlak reikt tot buiten de directe belemmeringszone van de hoogspanningsleiding, is het op het gebied van gezondheid (voorzorg-advies vanuit de rijksoverheid) niet aan te bevelen om een nieuwe woning in de veel ruimere magneetveldzone toe te voegen. De indicatie magneetveld zone is ter plaatse 150m aan weerszijde van hartlijn van de leiding. Daarom is er in dit geval gekozen voor een ander perceel welke in eigendom is van de initiatiefnemer.

1.2 Er blijven meer bijbehorende bouwwerken staan op het perceel Tiendweg-West 30A

Samenhangend met de bedrijfsbeëindiging op perceel Tiendweg-West 30A, worden daar ook agrarische bouwwerken gesloopt. Dit omvat echter niet alle bouwwerken op het perceel. De bestaande loods (met zonnepanelen) en garage blijven behouden en komen als bijgebouw in de toegekende woonbestemming te liggen, als zijnde bijgebouwen. Ter plaatse van de te behouden loods zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals genoemd in Bijlage 4 van de regels.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties. Met initiatiefnemer is over het kostenverhaal (inclusief planschade) een overeenkomst gesloten.

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

De initiatiefnemer heeft meerdere malen op een actieve manier de mogelijkheid geboden voor belanghebbenden om te participeren. Hierin is niet tot nauwelijks gebruik van gemaakt.

Bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Vervolgtraject en uitvoering

Uw besluit over de vaststelling ligt na bekendmaking zes weken ter inzage (beroepstermijn). In het geval er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn.



Bijlagen

BIJL 1 Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BIJL 2 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B (VG01) Toelichting

BIJL 2a-h bijlagen bij de Toelichting

BIJL 3 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B (VG01) Regels

BIJL 3a-h bijlagen bij de Regels

BIJL 4 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B (VG01) Verbeelding30A

BIJL 5 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B (VG01) VerbeeldingPN8B1

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 5 juli 2022 inzake Vaststellen bestemmingsplan Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B, Lekkerkerk

gelet op

Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

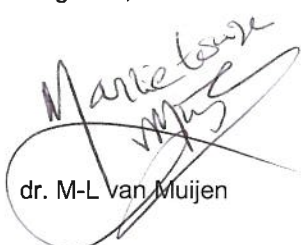
Besluit:

1. In te stemmen met Nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B, Lekkerkerk', met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2107BG031-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit:

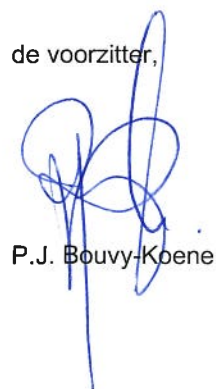
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 september 2022,

de griffier,



dr. M-L van Muijen

de voorzitter,



P.J. Bouvy-Koene

