

Nr.: 1055102/1350235

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 10 juli 2024

Onderwerp: Bestemmingsplan Dijklaan tussen 30-38, Bergambacht

Datum: 14 mei 2024

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Dijklaan tussen 30-38, Bergambacht vast te stellen. Met dit plan wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming voor vijf woningen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Dijklaan tussen 30-38, Bergambacht, met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2202DK058-VG01 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan uit bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Op het perceel tussen Dijklaan 30 en 38 in Bergambacht staat een bedrijfshal waarin bedrijfsactiviteiten werden uitgeoefend georiënteerd op het oostelijk gelegen bedrijventerrein. Deze bedrijfsbebouwing is niet passend in het bebouwingslint van de Dijklaan dat overwegend uit woningen bestaat. Een herontwikkeling naar wonen is dan ook een passende vervolgfunctie waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Gekozen is voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling van vijf vrijstaande woningen, voor de doelgroep doorstromers, welke goed aansluit bij de woningen aan weerszijden van het plangebied.

Beoogd resultaat

Een actueel planologisch kader voor de ontwikkeling van vijf woningen.

Argumenten

1.1 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 bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard heeft de gemeente vastgelegd welke toekomstige ontwikkelingen zij ziet voor de leefomgeving. De visie geeft richting aan ruimtelijk-maatschappelijke ambities en opgaven. De identiteit van de gemeente Krimpenerwaard en belangrijke kwaliteiten waar rekening mee wordt gehouden, worden beschreven in de 'Krimpenerwaarden'. De opgaven en uitdagingen die hieraan bijdragen zijn vertaald in speerpunten en kansen. Het plan levert een bijdrage aan deze speerpunten. Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

2.1 Met dit beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten van de ontwikkeling geborgd



Het is van belang de uitgangspunten en inrichting van het plangebied goed te borgen. De gemeenteraad wordt gevraagd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Op die manier ontstaat een toetsingskader voor de nog aan te vragen omgevingsvergunningen.

3.1 Een exploitatieplan is niet benodigd omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd

Het bestemmingsplan maakt extra woningen mogelijk. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad in dat geval met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dat is niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met initiatiefnemer is (in mandaat) een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin zijn onder andere afspraken vastgelegd over het kostenverhaal (inclusief planschade). Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Er bestaat om die reden geen aanleiding op bij het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Het plan voldoet niet aan de woningbouwsegmentering zoals opgenomen in de Woonvisie

Op 4 juli 2023 is de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Hierin is een doelstelling opgenomen om meer betaalbare woningen te realiseren. Om dit te bereiken zetten we bij ieder nieuwbouwplan in op 75% betaalbaar programma. Het plan aan de Dijklaan is al ontwikkeld ruim voor vaststelling van de Woonvisie en voldoet niet aan de segmentering zoals opgenomen in de Woonvisie. De hoofdoelstelling van het woonbeleid is het versterken van onze vitale kernen en het mogelijk maken dat iedereen kan beschikken over een prettige en passende woning. Het plan voorziet in vijf woningen voor de doelgroep doorstromers en voldoet daarmee wel aan de hoofddoelstellingen.

1.2 Er is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze ging voornamelijk over privacy en zorgen met betrekking tot de werkzaamheden bij de sloop en nieuwbouw. In de nota van beantwoording is de zienswijze beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de maximaal toegestane goothoogten uit het beeldkwaliteitsplan ook op de plankaart aangegeven. Hoewel bij de aanvraag omgevingsvergunning ook aan het beeldkwaliteitsplan getoetst wordt en daarmee de maximale goothoogten geborgd zijn, maakt het aangeven van de goothoogten op de plankaart dat dit direct duidelijk is en niet pas wordt opgemerkt bij de beoordeling door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

1.3 De toekomstige eigenaren zijn met elkaar verantwoordelijk voor beheer en onderhoud

Via een Vereniging van Eigenaren of op basis van mandeligheid zijn de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het achterterrein, de toegangsweg en de brug. Hoewel de afspraken hierover in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd en daarmee geborgd, bestaat er altijd de mogelijkheid dat 1 of meerdere bewoners zich onttrekken aan deze verplichting. De gemeente heeft hier geen rol in, maar het kan wel zo zijn dat eventuele klagers zich tot de gemeente wenden.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Het kostenverhaal is verzekerd door middel van de afgesloten anterieure overeenkomst.

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



Initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plangebied per brief geïnformeerd over het initiatief. De brief is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de brief zijn twee reacties ontvangen waarin is aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze ging voornamelijk over privacy en zorgen met betrekking tot de werkzaamheden bij de sloop en nieuwbouw. In de nota van beantwoording is de zienswijze beantwoord. Initiatiefnemer heeft stappen ondernomen om in contact te komen met de indiener van de zienswijze. Er heeft een gesprek plaatsgevonden, dit heeft niet geleid tot het intrekken van de zienswijze.

Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in werking. Deze bekendmaking moet binnen twee weken na vaststelling worden gepubliceerd.

Bijlagen

Bijlage 1	Bestemmingsplan (Toelichting en regels)
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Bestemmingsplan (Verbeelding)
Bijlage 4	Nota beantwoording zienswijzen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024 inzake Bestemmingsplan tussen Dijklaan 30-38, Bergambacht

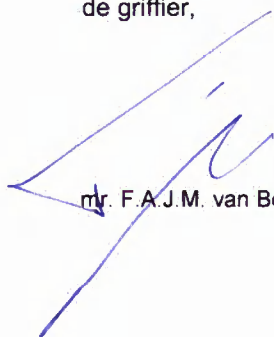
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Dijklaan tussen 30-38, Bergambacht, met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2202DK058-VG01 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan uit bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

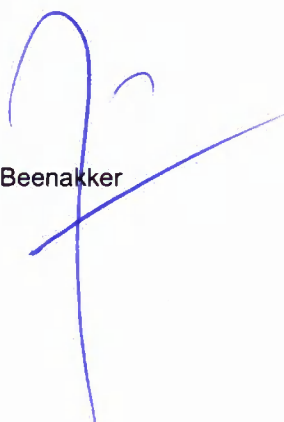
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2024,

de griffier,



mr. F.A.J.M. van Beek

de voorzitter,



ir. J. Beenakker