

Nr.: 954164/1158879

## RAADSVOORSTEL

**Raadsvergadering: 28 november 2023**

**Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht**

**Datum:**

---

### Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bebouwing en de nieuwbouw van een burgerwoning.

### Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2205BG028-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;

### Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Provincialeweg Oost 72b te Haastrecht, gelegen aan de Hollandsche IJssel, te herstructureren. De agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en er wordt ca. 1.112m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische opstallen gesaneerd. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd binnen het bestaande bouwvlak. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Voor het beoogde initiatief is eerder een principeverzoek ingediend. Hierop heeft de gemeente onder voorwaarden positief gereageerd.

Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' staat het voorgenomen plan niet toe. Wel is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee bij sanering of sloop van 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing één woning mag worden teruggebouwd. Met het voorliggende plan wordt echter niet volledig voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid, omdat er binnen het toekomstige woonperceel meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zal zijn. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig, waarmee de bestemming 'Wonen' aan de locatie wordt toegekend om zo het gebruik als woonperceel mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

### Beoogd resultaat

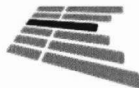
Een juridisch-planologisch kader waarmee de nieuwbouw van een burgerwoning met bijgebouw planologisch wordt mogelijk gemaakt.

### Argumenten

#### *1.1 Het voorstel past op hoofdlijnen in het ingezet beleid*

Op hoofdlijnen past het plan binnen het vastgestelde beleid. Het gaat om het slopen van ruim 1.000m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing waarvoor een woning wordt teruggebouwd. De afwijking van het beleid wordt bij kanttekeningen toegelicht.

#### Beleidsregels nieuwe woningen Buitengebied



Wat betreft de sloop van meer dan 1.000m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van een woning voldoet het plan ook aan de nieuwe (nog niet door de raad vastgestelde) Beleidsregels nieuwe woningen Buitengebied.

#### Omgevingsvisie Krimpenerwaard

De planlocatie behoort volgens de richting- en ruimtekaart tot het gebied 'recreatieve beleving'. Dit is een waardevol en authentiek gebied, de historie is hier goed te herkennen. Deze kwaliteiten wil de gemeente benutten en versterken zodat mensen het nog beter kunnen beleven. De toeristisch recreatieve verbindingen in dit gebied met Gouda, Oudewater en Nieuwpoort wil de gemeente versterken. Er liggen hier kansen om fijn te wonen. Dit biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen, mits rekening wordt gehouden met infrastructuur, leefbaarheid en landschappelijke kwaliteiten. Het transformeren van voormalige agrarische bebouwing naar andere functies, waaronder wonen, is een kans om het lint te versterken en een bijzonder woonmilieu te creëren. Met de sloop van voormalige agrarische bebouwing en landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

#### *1.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk*

##### Nota Ruimtelijke kwaliteit

Op de niveaukaart is aangegeven dat voor het plangebied een bijzonder welstandsniveau geldt. Op de gebiedenkaart is het plangebied aangeduid als het landschapsgebied 'Hollandsche IJssel'. De linten langs de Hollandsche IJssel hebben een diepe opstreckende verkaveling. Kenmerkend zijn de doorzichten op het achterland. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op dijk of staan bij uitzondering haaks hierop. De bebouwing staat op enige afstand van de dijk op het lagergelegen land en soms aan de dijk op kruinhoogte. Enkele panden staan buitendijks. Rooilijnen volgen dijk of verkaveling en verspringen onderling. De beoogde situering van de nieuwe woningen is met voornoemde richtlijnen in lijn.

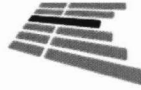
Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouw gebouwd. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld dat onderdeel is van de planregels van het bestemmingsplan.

Het slopen van de verouderde opstallen zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het perceel. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. De toe te voegen nieuwe woning wordt in dezelfde bebouwingslijn als de bestaande woning gebouwd. De nieuwe woning wordt beschouwd als een solitaire ontwikkeling ten opzichte van de bestaande woning. Het ontwerp van de nieuwe woning zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen getoetst worden aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

##### Provinciaal beleid

Voor zover relevant zijn door de ligging aan het lint van de Provincialeweg Oost de richtpunten van 'linten' van belang. Bij een dijklint staan woningen op of tegen de dijk, dit is bij het voorliggende plan ook het geval. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid. De nieuwe woning wordt op afstand van de bestaande woning gebouwd zodat er twee opzichzelfstaande woningen met eigen identiteit ontstaan. Hiermee wordt het karakter van het lint zoveel mogelijk geborgd en verbetert de ruimtelijke kwaliteit, mede door het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing.

In het voorgenomen plan wordt het huidige verkavelingspatroon in stand gehouden, er zijn geen wijzigingen voorzien die het verkavelingspatroon aanpast. Het plangebied kent in de huidige situatie een relatief gesloten karakter door het verrommelde bebouwingsbeeld. In het voorgenomen plan wordt het plangebied heringericht en krijgt het een deel van de openheid terug. De beoogde ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van de inrit die



toegang geeft tot het plangebied. De verplaatsing van de inrit betekent dat hij op een nieuwe positie het fietspad kruist. In de huidige situatie is het zicht vanaf het plangebied op de weg en het fietspad niet optimaal, in de nieuwe situatie wordt dit verbeterd. Een bestaand obstakel, het kruisen van het fietspad door een inrit, wordt in positieve zin aangepast met de nieuwe positie van de inrichting in het voorliggende plan.

Het plangebied is daarnaast gelegen aan een historische vaarweg. De historische vaarwegen hebben de uitstraling van regionale landschappelijke dragers door eenheid en samenhang in de inrichting van de oevers en begeleidende beplanting en door de vormgeving van kruisende infrastructuur. Er is aandacht nodig voor zicht op en vanaf het water. Het voorliggende plan voorziet in de herinrichting van het plangebied waarbij diverse voormalige agrarische opstallen worden gesaneerd. Op deze manier ontstaat een opener landschap waarbij ook het zicht op het water deels wordt hersteld. Er wordt dus een bijdrage geleverd aan het beleefbaar houden van de historische vaarweg.

### *2.1 Geen exploitatieplan*

Op grond van de Wet ruimtelijk ordening geldt dat bij een bestemmingsplan waarbij een nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Van deze verplichting kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat is het geval indien een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Nu dat hier het geval is, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Afwijken beleid*

Zoals hiervoor aangegeven, is het plan in strijd met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Reden waarom deze niet kan worden toegepast. Deze strijdigheid zit het hem in het feit dat het plan 200m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij een woning mogelijk maakt terwijl het beleid uitgaat van maximaal 100m<sup>2</sup> bij een woning. In eerste instantie was deze oppervlakte benodigd vanwege een botenhuis. Dat is nu niet meer het geval. De extra oppervlakte aan bijgebouwen kan om diverse redenen toch als aanvaardbaar worden beschouwd. Het perceel bij de bestaande woning is een relatief groot stuk land en is op enige afstand van andere woningen gelegen. Een weiland en een boomgaard maken deel uit van de gronden die bij de woning behoren. Om de gronden goed te kunnen beheren en onderhouden is ruimte voor de opslag van materialen nodig. Tevens wordt gebruik gemaakt van vee (hobbymatig) om het weiland te begrazen. Voor het vee (schapen) is in het kader van dierenwelzijn/diergezondheid een deugdelijke schuil-/stalgelegenheid noodzakelijk. Daarnaast is met het oog op een toekomstige bed & breakfast ruimte gereserveerd in een bijgebouw. Het is niet wenselijk om het vee en een bed & breakfast onder één dak te huisvesten. Een extra bijgebouw kan hierin voorzien.

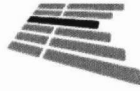
Tot slot geldt dat er meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen wordt gesloopt (namelijk 1.112m<sup>2</sup>) en dat de wijzigingsbevoegdheid het mogelijk maakt om in dit geval een woning met een grotere inhoud dan 700 m<sup>3</sup> te realiseren. In het onderhavige geval wordt geen grotere woning maar een grotere oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk gemaakt

## **Alternatieven**

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op voorgestelde wijze vast te stellen.

## **Financiën**

Met de planvorming zijn voor de gemeente geen andere kosten dan de kosten voor de procedure gemoeid. 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 gaat hier om een ontwikkeling op perceelsniveau die niet of nauwelijks van invloed is op omliggende woningen. Deze liggen op ruime afstand. Bewoners zijn geïnformeerd en hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

#### *Wettelijk vooroverleg*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan verschillende bestuurlijke instanties waaronder de provincie en het Hoogheemraadschap. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

#### *Ter inzage ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in Het Kontakt, op de gemeentelijke website, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

### **Vervolgtraject en uitvoering**

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na de bekendmaking.

### **Bijlagen**

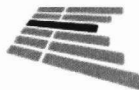
1. Plantoelichting Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht;
2. Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht;
3. Planregels Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht;
4. Bijlagen bij planregels Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht;
5. Verbeelding Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b 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 inzake Vaststelling Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

### Besluit:

1. het bestemmingsplan Provincialeweg Oost 72b Haastrecht, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2205BG028-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene