

Raadsvergadering: 13 september 2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 28 Vlist

Datum: 5 juli 2022

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 28 Vlist overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Hiermee wordt de nieuwbouw van een woning mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 28 Vlist, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2105BG022-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Het perceel Oost-Vlisterdijk 28 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De bestemming op het perceel is reeds omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is een karakteristieke woning met ca. 800 m2 aan voormalige agrarische bebouwing gelegen. Het plan is om de voormalige agrarische bebouwing (exclusief de hooisluur van 100m2) te slopen, verharding te verwijderen en in plaats daarvoor een nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader waarmee ter plaatse de nieuwbouw van een woning mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Het voorstel past binnen wetgeving en in het ingezet beleid

Met het plan wordt verpaupering tegengegaan door in onbruik geraakte gebouwen gesloopt en de nieuwbouw van een woning mogelijk gemaakt. Dit past binnen het beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering en het leveren van een bijdrage aan de woningbouwbehoefte.

1.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk

Het plan is om de nieuwe woning op een passende wijze in het lint in te passen, waarbij het historische dorpsbeeld/beschermd dorpsgezicht behouden blijft dan wel wordt versterkt. Op het perceel Oost-Vlisterdijk 28 is een karakteristieke boerderijwoning met een hooiberg gelegen. Deze karakteristieke woning en hooiberg blijven behouden, mede ook op advies van de CRK. De bestaande woning zal het hoofdgebouw blijven op het perceel. De nieuwe woning dient achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning te worden gesitueerd en zal een ondergeschikte uitstraling krijgen ten opzichte van de bestaande woning. De sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het karakteristieke aspect van de bestaande woning komt hiermee ook nog beter tot zijn recht.



Verder geldt dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om kaders op te stellen wat betreft het aspect beeldkwaliteit. Voor het plan is daardoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat deel uitmaakt van de planregels.

1.3 Advies CRK

Medewerking vanuit de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit (CRK) is een voorwaarde voor deze ruimte-voor-ruimteregeling. Op 5 juli 2021 heeft de commissie aangegeven dat ze op hoofdlijnen akkoord gaat met de te realiseren woning. De situering, oriëntatie en vormgeving van de woning zoals getoond op de impressiebeelden is passend binnen het agrarische karakter van de omgeving en sluit aan bij de overige bebouwing aan het lint langs de Oost-Vlisterdijk. De commissie geeft als suggestie om de karakteristieke hooiberg te behouden. De suggestie is overgenomen, de hooiberg wordt niet gesloopt.

1.4 Wijziging plantoelichting

De planregels en de verbeelding zijn ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De plantoelichting is wel gewijzigd. Benadrukt is dat het gaat om een plan dat een kwaliteitsverbetering voorstaat.

1.5 Hamerstuk voor plannen die passen binnen delegatiebesluit

Op 8 juni 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om bestemmingsplannen voor ontwikkelingen die passen binnen het in december 2021 vastgestelde 'delegatiebesluit' af te doen als hamerstuk. Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan betekent dit het volgende.

Het delegatiebesluit bevat een opsomming van gevallen waarbij de bevoegdheid om zelfstandig te besluiten over wijzigingen van delen van het omgevingsplan wordt gedelegeerd aan het college. Voor onderhavig bestemmingsplan is de categorie 'Buiten bestaand stads- en dorpsgebied' van toepassing. Binnen deze categorie geldt het volgende:

Omgevingsplannen waarbij sprake is van inpassing: een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp en stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. Dit betekent dat:

- *er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart behorende bij het gebiedsprofiel van de provincie Zuid-Holland en;*
- *de ontwikkeling passend is binnen het Krimpenerwaards Kookboek 'Ontwikkelen met kwaliteit'.*

Ten aanzien van hiervan geldt het volgende.

Kwaliteitskaart provincie

Het plan voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart behorende bij het betreffende gebiedsprofiel. Dit is toegelicht in paragraaf 4.2 van de plantoelichting. Daarnaast is het e-formulier van de provincie ingevuld en was de conclusie dat het plan niet hoeft te worden aangeleverd omdat het past binnen provinciaal beleid.

Krimpenerwaards Kookboek

In het Krimpenerwaards Kookboek worden aan de hand van zes basisrecepten handvatten gegeven voor de belangrijkste ontwikkelingen die in de Krimpenerwaard spelen. Eén van deze recepten heeft betrekking op Functieverandering (vrijkomende (agrarische) bebouwing). Het voorliggende plan past binnen die hierbinnen voorgestane kwaliteiten van het landschap. Dit blijkt uit het volgende:

- Bestaande poldersloten en streekeigen landschapselementen blijven behouden.
- Bestaande doorzichten naar het achterliggende landschap blijven behouden.
- Het boerderijenensemble wordt versterkt.
- Het parkeren vindt uit het zicht plaats.



- In de nieuwe situatie blijft sprake van één hoofdentree.
- De bestaande boerderij blijft voor het zicht het hoofdgebouw. De tweede woning toont zich als ondergeschikt in de tweede linie op het achtererf.
- Het samenhangende en ongedeelde karakter van het erf blijft behouden.
- Er blijft sprake van een streekeigen erfinrichting en erfbeplanting.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan als hamerstuk kan worden afgedaan.

Kanttelingen

1.1 Afwijken

Over het algemeen geldt dat sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing plaatsvindt vanuit een omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen. In dit geval wordt hiervan afgeweken en geldt dat vanuit een woonbestemming hierin wordt voorzien. In de planregels is geborgd dat de bebouwing moet worden gesloopt.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen en de bestaande planologische situatie in stand laten. Dit betekent dat de voormalige bedrijfsbebouwing blijft staan en geen nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Dit werkt verpaupering in de hand en leidt niet tot een kwaliteitsverbetering.

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

Participatie en extern overleg

Een concept van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de bestuurlijke instanties. Gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en kon in dat kader eenieder een zienswijzen indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vervolgtraject en uitvoering

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

Bijlagen

1. BIJL 1 Plantoelichting, bijlagen plantoelichting en -regels Bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 28 Vlist;
2. BIJL 2 Verbeelding Bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 28 Vlist;

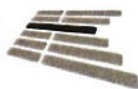
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de ~~weth~~ burgemeester,

P.J. Bouvy-Koene



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022 inzake Vaststellen bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 28 Vlist

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 Oost-Vlisterdijk 28 Vlist, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2105BG022-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 september 2022,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene