

Nr.: 917071/1308733

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 4 juni 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Molenpark Bergambacht

Datum: 26 maart 2024

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Molenpark Bergambacht' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader voor het realiseren van 125 nieuwe woningen op nog onbebouwde gronden. De woningen bestaan uit diverse woontypologieën, waaronder rijtjeswoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en appartementen voor verschillende doelgroepen. De ruimtelijke kwaliteit is nader uitgewerkt in het bijbehorend stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op ontwerp bestemmingsplan 'Molenpark Bergambacht' vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit;
3. Het (gewijzigde) bestemmingsplan 'Molenpark Bergambacht' met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2302DK064-VG01 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Molenpark, gelegen aan de noordwestelijke rand van de dorpskern Bergambacht, bestaat het voornemen om 125 nieuwe woningen te realiseren inclusief groen, parkeren en bijbehorende voorzieningen. Het gebied wordt begrensd door het bedrijf Adriaan Van Erk en het bedrijf Boogaard, de provinciale weg N207 (Oude Spoorweg), de Molenlaan en de Kadikselaan.

Om de woningbouwontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken is een herziening van de huidige bestemmingen nodig. Het plan past namelijk niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen Dorpsgebied en Kadijk 4a-6. Om die reden moeten de geldende bestemmingsplannen herzien worden.

Op 8 maart 2022 heeft de raad de ruimtelijke uitgangspunten van het plangebied vastgesteld (zie bijlage 7 bij dit raadsvoorstel). Dit is nader uitgewerkt in voorliggend stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2 bij dit raadsvoorstel). De woningen zullen bestaan uit diverse woontypologieën, waaronder rijtjeswoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en appartementen voor verschillende doelgroepen.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 125 woningen op de locatie Molenpark, ten noordwesten van Bergambacht.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven geen aanleiding voor aanpassing van het plan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode van het ontwerp bestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op het gelopen proces, de verkeersafwikkeling en de gemaakte keuzes betreffende de stedenbouwkundige inrichting van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota



van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan.

1.2 Er is aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen

Er bestaat daarnaast aanleiding voor enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in onderdeel B van de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.1 Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is na vaststelling het beoordelings- en toetsingskader van de Commissie ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke uitgangspunten van het plangebied die op 8 maart 2022 in de gemeenteraad zijn vastgesteld zijn verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Het plan is verschillende keren met de Commissie ruimtelijke kwaliteit besproken en aangescherpt. Op 29 augustus 2023 heeft het college ingestemd met het concept stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Na het akkoord van het college op het concept plan zijn hierin geen wijzigingen meer doorgevoerd. Op 31 oktober 2023 is het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan conform afspraak met wethouder de Wit met de gemeenteraad gedeeld. Het ontwerp stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan heeft samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.

3.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Omgevingsvisie

De voorgestane ontwikkeling is op de identiteits- en waardenkaart aangemerkt als kernen/bebouwing. De ontwikkeling voorziet in een toename van het aantal woningen in relatie tot de behoefte (speerpunt 3.5.1.), er komt een divers woningaanbod van betaalbare en (middel)dure woningen zowel grondgebonden als appartementen (speerpunt 3.5.2) en voor de inrichting van de openbare ruimte zijn afspraken gemaakt over een klimaatadaptieve inrichting (speerpunt 3.5.17). Door de aanleg van natuur aan de noordzijde en de groene noord-zuid verbinding langs de woningen is er ook ruimte voor het vergroten van de biodiversiteit (speerpunt 3.5.16).

Ruimtelijke uitgangspunten gemeenteraad vs Woonvisie

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld voor het plangebied Molenpark te Bergambacht. Deze zijn verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Een van de door de raad vastgestelde uitgangspunten is: Een divers woningbouwprogramma waarvan minimaal 25% dient te bestaan uit huurwoningen in de categorie sociaal en huurwoningen in de categorie midden. De overige 75% dient te voorzien in (minimaal 12) koopwoningen tot de NHG-grens en koopwoningen in de categorie duur. Hieraan wordt voldaan in dit plan. We respecteren de eerder gemaakte afspraken op dit vlak. Voor aanpassing aan de nieuwe Woonvisie die op 4 juli 2023 is vastgesteld, is het plan al te ver gevorderd. Dit is ook in lijn met actiepunt 2 voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid uit de Woonvisie ("We brengen op basis van de actuele planlijst in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden").

3.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording op basis van diverse onderzoeken is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De keten- en vooroverlegpartners hebben ingestemd met de verantwoording van de relevante veiligheids- en milieuaspecten. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid, regelgeving van hogere overheden en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies. Wel is er een procedure hogere waarden vereist vanwege wegverkeerslawaaï. Uit akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï blijkt dat op de gevels van een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden met ten hoogste 61 dB. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt voor de woningen niet overschreden. Omdat wordt voldaan aan de beleidsregel Hogere waarden 2018, regio Midden Holland, is de Omgevingsdienst Midden-Holland hiervoor gemandateerd. Er wordt er een hogere waarde besluit



verleend voor de geluidsbelasting door wegverkeer op de N207 van 49-61 dB. Het ontwerp hogere waarde besluit heeft tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

3.3 Provincie Zuid-Holland stemt in met het plan

De provincie heeft een inspraakreactie ingediend waarin ze beoordeelt dat de planlocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) ligt. Als de ontwikkeling meer dan drie hectare nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betekent dit dat de ontwikkeling goedgekeurd dient te worden door Gedeputeerde Staten en opgevoerd dient te worden op de 3- hectare kaart. Dit is een tijdrovend proces en is niet in lijn met de ambtelijke gesprekken die hierover gevoerd zijn met de provincie bij aanvang van het project. In goed overleg met de provincie is gemotiveerd dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling weliswaar deels buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien, maar dat de omvang van het plandeel buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kleiner dan 3 hectare is. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan artikel 6.10 lid 1 onder b van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en is opvoering op de 3-hectare kaart niet nodig. De provincie heeft laten weten akkoord te zijn met voorliggend plan en heeft geen zienswijze ingediend.

4.1 Het kostenverhaal is geregeld door middel van een anterieure overeenkomst

De gemeenteraad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (Afdeling 6.4 Wet ruimtelijk ordening). De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijk kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Het opstellen en ter visie leggen van een (ontwerp) exploitatieplan is in dit geval niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 De suggesties die gedaan worden in de ingediende zienswijze zijn niet overgenomen

De suggesties die gedaan worden in de zienswijzen zijn niet overgenomen. Deze betreffen een andere ontsluiting van de wijk en het verplaatsen van het zuidelijk gelegen appartementencomplex (en het stukje Natuur). De ruimtelijke toelichting op het ontwerp bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen onderbouwt en licht toe dat er met beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er een goede stedenbouwkundige visie aan het plan ten grondslag ligt. De suggesties zijn zowel ruimtelijk, stedenbouwkundig als financieel niet haalbaar en/of wenselijk.

3.1 Woningbouwsegmentering wijkt af van de Regionale realisatieagenda Midden-Holland en de Woonvisie

Het plan voldoet niet aan de Regionale realisatieagenda (RRA)/Woondeal Midden-Holland en de gemeentelijke woonvisie. Desondanks voorziet het plan in 125 woningen van verschillende typologieën voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen (met jonge kinderen) en senioren. Op 8 maart 2022 heeft de raad van de gemeente Krimpenerwaard de uitgangspunten voor de ontwikkeling Molenpark vastgesteld. Hierin zijn ook uitgangspunten voor het woningbouwprogramma opgenomen, hieraan voldoet het plan. Zie ook argument 3.1.

3.2 Tegen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan kan beroep worden ingediend

Iedereen kan tegen het bestemmingsplan en het ontwerp stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan beroep indienen. Het ligt in de lijn der verwachting dat dit ook gaat gebeuren. Zie verder de informatie onder het kopje 'Participatie en extern overleg'.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vast te stellen en de bestaande planologische situatie in stand te laten. Dit betekent dat er geen woningen worden gerealiseerd op deze locatie.

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

Participatie

In december 2020 heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de eerste schetsen gedeeld. Op 8 februari 2022 heeft er nog een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Hier zijn de verdere uitgewerkte plannen getoond. Tijdens het participatieproces is onder andere het appartementengebouw aan de zuidzijde begonnen als 5 lagen met kap. In de verschillende sessies is uiteindelijk zowel de positie gewijzigd als dat het gebouw van 5 naar 4 lagen met een half verdiepte parkeerkelder is aangepast, waarmee tegemoet is gekomen aan de omgeving.

Voorontwerp

Vanaf half september 2023 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn heeft er een inloopavond plaatsgevonden (op 27 september 2023) voor alle geïnteresseerden waarbij daarnaast alle omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd. Deze inloopavond is erg drukbezocht door met name geïnteresseerden voor woningen binnen dit plan.

Er zijn een aantal vooroverlegreacties en inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerp bestemmingsplan. Verschillende reacties hebben geleid tot aanpassing/aanscherping van het plan. Dit ziet met name op de vooroverlegreactie van de provincie Zuid-Holland betreffende de motivatie over bouwen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied (BSD), natuurversterking en de ontsluiting, voortkomend uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Alle aanpassingen zijn, samen met een samenvatting en beantwoording van alle vooroverleg- en inspraakreacties, opgenomen in de 'nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties', bijlage 14 van de toelichting.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft er een inloopavond plaatsgevonden (op 16 januari 2024) die wederom voornamelijk bezocht is door inwoners die zeer geïnteresseerd zijn in een woning binnen dit plan. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen, bijlage 15 van de toelichting bij het bestemmingsplan. De zienswijzen zien vooral op het gelopen proces, de verkeersafwikkeling en de gemaakte keuzes betreffende de stedenbouwkundige inrichting van het plan. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Extern overleg

- In oktober 2022 heeft u een raadsinformatiebrief ontvangen over de voortgang van gesprekken met omwonenden. Een aantal omwonenden hebben meerdere malen en via verschillende wegen hun zorg en scepsis geuit op het participatieproces omtrent de plannen voor Molenpark. Het college neemt deze signalen serieus. De portefeuillehouder en de (voormalige) burgemeester hebben, naast het aandringen op gesprek met de ontwikkelaar, meerdere pogingen gedaan tot gesprek. Dit heeft helaas niet het gewenste resultaat opgeleverd. Er bleek bij het overgrote deel van de aanwezigen geen bereidheid tot een inhoudelijk gesprek over de ruimtelijke plannen. De onvrede zit met name bij het gelopen proces en privaatrechterlijke afspraken tussen de ontwikkelaar en verschillende omwonenden. De onvrede en scepsis over het proces hebben we helaas niet kunnen wegnemen. Dit betekent dat het college heeft moeten concluderen dat haar inzet niet leidt tot verbetering in de betrokkenheid van deze groep omwonenden. Een ieder heeft zienswijzen op het plan kunnen indienen. Hier is gebruik van gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in de nota van beantwoording zienswijzen. De indieners van de zienswijzen hebben de nota van beantwoording ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld om in te spreken bij de raad tijdens de commissievergadering. Daarnaast heeft een ieder in de wettelijke procedure de gelegenheid om in beroep te gaan nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.



- Op de verschillende inloopavonden en in separate gesprekken met de gemeente hebben zich ook tientallen inwoners (jongeren en senioren) gemeld die zeer geïnteresseerd zijn in een woning in plan Molenpark. Ze hebben hun gegevens achtergelaten bij de gemeente en de ontwikkelaar om actief op de hoogte gehouden te worden van de plannen en hopen dat er zo snel mogelijk gebouwd gaat worden.

Vervolgtraject en uitvoering

Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken moet binnen twee weken na vaststelling in de gemeenteraad bekend gemaakt worden. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in werking. In het beste geval kan de ontwikkelaar na de zomer starten met voorbelasten (dit duurt ca. 2 jaar), mits er geen beroep/voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bijlagen

Bijl. 1: Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Molenpark;
Bijl. 2: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Molenpark;
Bijl. 3: Bestemmingsplan Molenpark_toelichting;
Bijl. 4: Bestemmingsplan Molenpark_regel;
Bijl. 5: Bestemmingsplan Molenpark_verbeelding
Bijl. 6: Bijlagen bij bestemmingsplan (bijlage bij regels 1, bijlage bij toelichting 1 t/m 15);
Bijl. 7: Nota van uitgangspunten d.d. 8 maart 2022
Bijl. 8: Geanonimiseerde zienswijzen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

ir. J. Beenakker



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024 inzake Vaststelling bestemmingsplan Molenpark Bergambacht

gelet op

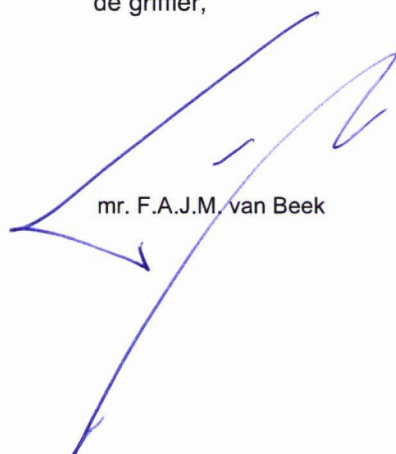
Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op ontwerp bestemmingsplan 'Molenpark Bergambacht' vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit;
3. Het (gewijzigde) bestemmingsplan 'Molenpark Bergambacht' met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2302DK064-VG01 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

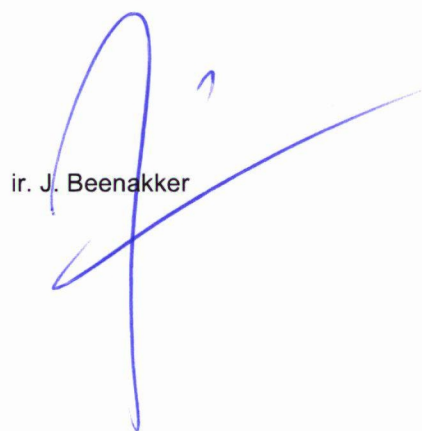
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juni 2024,

de griffier,



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

de voorzitter,



ir. J. Beenakker