gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 975477/1097100

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **4 juli 2023**

Onderwerp: **Bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak**

Datum: **16 mei 2023**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een KDV/BSO op een voormalig agrarisch perceel.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2304BG022-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Middelblok 187a Gouderak vast te stellen en toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Inleiding
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' in 2019 is door de raad een motie aangenomen waarbij de raad het college verzoekt om ruimhartig om ruimhartig om te gaan met het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de (bebouwings)linten die grenzen aan het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' en die het gevolg zijn van natuur in het kader van dit bestemmingsplan. Het perceel Middelblok 187a te Gouderak grenst aan voornoemd bestemmingsplan en hier kan geen agrarisch bedrijf meer worden opgericht. Met voorliggend plan wordt dus uitvoering gegeven aan deze motie.

Initiatiefnemer heeft eind 2021 het verzoek bij de gemeente neergelegd met de vraag of hier een kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang kan worden gerealiseerd. Het voorgestane concept past volgens initiatiefnemer bij de regio Krimpenerwaard qua buitenleven etc. Daarnaast vangt de kinderopvang/BSO op de nieuwe locatie kinderen uit meerdere dorpen op. De locatie is goed bereikbaar en ligt aan de dijk richting Gouda en de provinciale weg N210/N207. Ook het tekort aan kinderdagverblijven (welke volgens initiatiefnemer aan het toenemen is) in combinatie met de verdere groei van de dorpen in de Krimpenerwaard, kan men hierdoor opvangen.

Initiatiefnemer zal met het kinderdagverblijf actief de samenwerking opzoeken met de gemeenten en scholen in verband met de verdere groei van de gemeenten. Vanuit de ervaring met de huidige locaties in Boskoop en Bodegraven blijkt ook dat ouders bereid zijn om waar nodig extra te rijden om hun kind bij een agrarische kinderopvang weg te brengen. Waarschijnlijk gezien de centrale ligging van het Middelblok wordt er daadwerkelijk echt weinig "omgereden". Omdat het verzoek in strijd is met het bestemmingsplan moet dat worden aangepast.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader waarmee de nieuwbouw van de kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang en herinrichting van het terrein mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Zienswijze is beoordeeld en geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan
Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze is van Stedin. De beoordeling van de zienswijze en de reactie daarop is opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 1 van dit voorstel). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Ambtshalve wijzigingen
Er bestaat ambtshalve aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen. De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op het beeldkwaliteitsplan en zijn uiteengezet in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 1 van dit voorstel).

2.1 Het voorstel past in het ingezet beleid
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard in 2019 is door de raad een motie aangenomen waarbij de raad het college verzoekt om ruimhartig om te gaan met het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de (bebouwings)linten die grenzen aan het Bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard en die het gevolg zijn van natuur in het kader van dit bestemmingsplan. Het perceel Middelblok 187a Gouderak grenst aan voornoemd bestemmingsplan. Met voorliggend plan wordt dus uitvoering gegeven aan de motie.
- In de Omgevingsvisie heeft de gemeente vastgelegd welke toekomstige ontwikkelingen ze zien voor de leefomgeving. Deze visie geeft richting aan ruimtelijk-maatschappelijke ambities en opgaven. Het plan voornemen sluit aan bij speerpunten uit deze visie. Deze worden hierna toegelicht.
- De kinderopvang is een passende maatschappelijke voorziening, aangezien kinderopvang in de maatschappij een onmisbare voorziening is voor een vitale leefomgeving. Hiermee wordt tevens de verdere toename van het aantal woningen in de omliggende gemeenten ondersteund. Bij een toename van het aantal woningen in de Krimpenerwaard neemt de vraag naar kinderopvang namelijk toe.
- Door de visie en werkwijze van initiatiefnemer is deze kinderopvang primair gericht op de mentale en fysieke gezondheid van kinderen. Daarmee wordt de gezondheid bevorderd. Ook bevordert het planvoornemen de sociale verbindingen in de gemeente. De kinderopvang fungeert namelijk als sociale ontmoetingsplek voor kinderen en hun ouders en tevens bevordert de omgang met dieren de sociale vaardigheden van mensen.
- Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de bestaande kwaliteiten van de IJsselstreek.
- De voorgestane functie versterkt het linten en behoud voor de toekomst. De linten zijn belangrijk voor het beeld van de Krimpenerwaard en vormen een belangrijke cultuurhistorische karakteristiek. Door ontwikkelingen in het buitengebied verandert het gebruik van bebouwing, erven en wegen continue.
- De planontwikkeling bevordert sociale verbindingen en samenwerking tussen verenigingen op het gebied van sport, cultuur, ondernemen en onderwijs.
- Het gaat om een commerciële functie die niet afhankelijk is van een gemeentelijke subsidie.

2.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk
- Het plan gaat uit van gedeeltelijke sloop van voormalige in onbruik geraakte agrarische bebouwing en het verwijderen van verharding. Daarvoor in de plaats wordt een nieuw passend hoofdgebouw en een nieuwe inrichting gerealiseerd. Kwalitatief gezien, verbetert de situatie dus. Daarbij geldt dat het perceel een maatwerk-bestemming heeft. Dit betekent dat een andere functie hier niet zo maar is toegestaan.
- De voorgestane bebouwing past binnen de omgeving en sluit aan bij bestaande bebouwing in het lint. Bij de situering en inrichting is ook rekening gehouden met het zicht vanaf de dijk komende vanaf de rotonde.

- Initiatiefnemer heeft door een lokale (landschaps)architect een landschappelijk inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Dit is intern beoordeeld en akkoord bevonden.
- Het Beeldkwaliteitsplan is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De commissie is positief over de beoogde nieuwe bestemming en ontwikkeling voor het landschap en heeft aangegeven het een verzorgd en helder plan te vinden met goede referentiebeelden. Het is hiermee een goed toetsingskader.
- Vanuit de provincie is aangegeven dat er vanuit provinciaal beleid geen bezwaren zijn voor deze ontwikkeling op deze plek. Het aspect ruimtelijke kwaliteit is met hulp van een landschapsarchitect goed uitgewerkt in een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het vergezicht vanaf de kruising Middelblok/N207 komt goed tot zijn recht. Op de kop van de kavel wordt nog steeds voldoende beplanting ingezet om het geheel in te kleden. Vanuit de provincie zijn er geen bezwaren tegen de voorgestane planontwikkeling.

3.1 Exploitatieovereenkomst
Op grond van de Wet ruimtelijk ordening geldt dat bij een bestemmingsplan waarbij nieuwbouw van woningen mogelijk wordt 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.

4.1 Beeldkwaliteitsplan
In het bestemmingsplan wordt verwezen naar een beeldkwaliteitsplan. Hierin zijn kwaliteitseisen opgenomen die als toetsingskader voor het nieuwbouwplan gelden. Om hieraan te kunnen toetsen, dient het te worden vastgesteld en te worden toegevoegd aan de welstandsnota, lees de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van gemeente Krimpenerwaard.

Kanttekeningen

1.1. Gevolgen omgeving
Met de ontwikkeling wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd en een functie gecreëerd die een verkeersaantrekkende werking heeft. Indien geen medewerking wordt verleend, is dat niet het geval.

Alternatieven
Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op voorgestelde wijze vast te stellen. Het perceel en de aanwezige bebouwing houden dan zijn agrarische bestemming zonder dat deze echt als zodanig worden gebruikt.

Financiën
Met de planvorming zijn voor de gemeente geen andere kosten dan de kosten voor de procedure gemoeid. Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling wordt 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
Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Meerdere omwonenden waren al lange tijd op de hoogte van de plannen. Allen zijn direct omwonenden danwel bedrijfsmatig gevestigd nabij het plangebied. Met behulp van de situatietekening van de beoogde situatie na de bestemmingsplan wijziging, met daarin onder

andere de situering van de parkeerplaatsen, het gebouw ten behoeve van de kinderopvang, de speelweide en het dierverblijf, is toegelicht wat het plan inhoudt. De omwonenden hebben aangegeven geen opmerkingen/bezwaren te hebben en waarderen deinformatie voorziening.

Daarnaast heeft begin februari 2023 een overleg op locatie bij Middelblok 166 (Verdouw) plaatsgevonden. Daarbij waren naast de initiatiefnemer en directeur van het bedrijf ook verkeerskundige van de gemeente en het Hoogheemraadschap aanwezig. Daarbij is geconcludeerd dat als de toegang tot het perceel op een goede wijze wordt gerealiseerd (sowieso dat twee auto's elkaar kunnen passeren) en de verdere inrichting hierop wordt aangepast er vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaren zijn tegen de planontwikkeling. Verkeersveiligheid op deze weg is altijd al een aandachtspunt.

Wettelijk vooroverleg
In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan verschillende bestuurlijke instanties waaronder de provincie en het Hoogheemraadschap. De provincie heeft bevestigd dat ze kunnen instemmen met de planvorming. Dit geldt ook voor het Hoogheemraadschap, met dien verstande dat ze wel aandacht vragen voor de verkeersveiligheid, zie hiervoor.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd in Het Kontakt, op de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.officielebekendmakingen.nl.

Vervolgtraject en uitvoering
Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na bekendmaking.

Bijlagen
1. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak
2. BIJL 1 Plantoelichting Bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak
3. BIJL 2 Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak
4. BIJL 3 Planregels Bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak
5. BIJL 4 Verbeelding Bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak
6. BIJL 5 Beeldkwaliteitsplan Middelblok 187a Gouderak

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 16 mei 2023 inzake Bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Middelblok 187a Gouderak, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2304BG022-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Middelblok 187a Gouderak vast te stellen en toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2023,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene