

Nr.: 1110064/1286478

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 16 april 2024

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht

Datum:

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het gewijzigde bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en door toevoeging van de aanduiding karakteristiek de mogelijkheid om de woning te splitsen in twee woningen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Steinsedijk 33, Haastrecht;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2305BG034-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitskader vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Steinsedijk 33 te Haastrecht, gelegen nabij de Hollandsche IJssel, te herstructureren. De agrarische bedrijfsvoering wordt op termijn beëindigd en er wordt ca. 1.650 m² aan agrarische opstallen gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen gebouwd binnen het bestaande bouwvlak. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' en gesplitst in twee woningen.

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het voorgenomen plan past niet binnen dit bestemmingsplan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig, waarmee de bestemming 'Wonen' aan de locatie wordt toegekend om zo het gebruik en de bouw van woningen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader waarmee de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en de omzetting van bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en splitsing in twee woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze indiener is niet tegen het plan maar wel tegen de landschappelijke inpassing. Nu is achter de woning van de indiener vrij uitzicht en met het plan komt daar een boomgaard. In overleg is besloten dit zodanig aan te passen dat het vrije uitzicht behouden blijft. Hiermee is nog steeds sprake van een gewenste ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Het voorstel past in het ingezet beleid

Bestemmingsplan

Het gaat hier om de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid hiervoor, echter dan moet minimaal 1.000m² aan agrarische bedrijfsbebouwing worden



gesloopt om één nieuwe woning mogelijk te maken. Hier voldoet het plan niet aan, er wordt namelijk 1.650m² gesloopt en twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan voldoet wel aan de beleidsregels voor nieuwe woningen in het buitengebied, zie hierna. Het plan voldoet ook aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Tenslotte geldt dat bij toekenning van de aanduiding 'karakteristiek' een woning mag worden gesplitst. Hier voldoet het plan ook aan.

Omgevingsvisie

Voor zover relevant is in de Omgevingsvisie aangegeven dat het buitengebied van de Krimpenerwaard bijzonder en waardevol is, maar voor uitdagingen staat. Niet alle uitdagingen zijn voor het hele buitengebied hetzelfde. Daarom zijn er ook verschillen aangegeven in de gebieden. Deze gebieden zijn weergegeven op de richting- en ruimtekaart. Per gebied is aangegeven waar de gemeente op inzet en welke speerpunten van belang zijn

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. Voorbeelden hiervan zijn de Oude Hollandse Waterlinie, de kernen Haastrecht en Schoonhoven en de bebouwing langs de Vlist. 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 agrarische bebouwing en een nieuwe landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan in lijn is met de omgevingsvisie.

Beleidsregels woningen in het Buitengebied

In de beleidsregels is opgenomen dat van genoemde 1000m² kan worden afgeweken. Er geldt wel een ondergrens van 600m² en aanvullende voorwaarden. Daarnaast moet sprake zijn van een combinatie van maatregelen die de ruimtelijke kwaliteit op het bouwperceel verbeteren dan wel de ruimtelijke uitstraling naar de omgeving toe ten goede komen. Verder geldt dat de woningen in de eerste lijn worden gebouwd, dus direct aansluitend aan de weg. Bij wijze van uitzondering is de bouw van woningen in de tweede lijn mogelijk. Er worden in dat geval extra eisen gesteld aan de positionering en vormgeving van die woning(en) al dan niet in combinatie met een verantwoorde landschappelijke inpassing.

Toekomstbeeld Polder Stein-Zuid

De toekomst van de veehouderij in Nederland is onzeker geworden nu er aan alle kanten dringende vragen rijzen over o.a. stikstof, klimaat, water, biodiversiteit en bodemdaling en tegelijk het verdienmodel onder zware druk staat. Die onzekerheid raakt ook de veehouders in polder Stein-Zuid. Maar in plaats van af te wachten of in de weerstand te schieten, bogen ze zich samen met andere partijen in het gebied, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Krimpenerwaard en Gouda over de vraag: 'Hoe kunnen we toekomstgericht blijven boeren in polder Stein-Zuid en tegelijk aan al die maatschappelijke vragen voldoen?' In een Toekomst presenteren de boeren (samen met de andere deelnemers) hun plan voor de afzienbare toekomst in polder Stein-Zuid richting 2030 en met een schuin oog naar 2050. Voorgenomen ontwikkeling aan de Steinsedijk 33 vormt geen belemmering voor deze samenwerking tussen betrokken partijen.

1.3 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. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden om af te doen als hamerstuk. Het plan past binnen de door de raad vastgestelde wijzigingsbevoegdheden alsmede binnen de door de raad vastgestelde beleidsregels voor woningen in het buitengebied.



2.1 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 opstrekkende 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 worden twee nieuwe woningen met bijgebouwen gebouwd. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en wordt gesplitst in twee woningen. De nieuwe woningen zijn op het achtererf van het perceel voorzien, in het verlengde van de bestaande woning en de pensionstal. Het slopen van de verouderde opstallen zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het perceel.

3.1 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.

4.1 Beeldkwaliteitskader

Onderdeel van de planvorming is een beeldkwaliteitskader. Deze is beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenewaard (GAOK, voorheen: CRK). De commissie heeft aangegeven positief te zijn over de ontwikkelingen op de locatie en ze vindt het initiatief een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het is positief dat met de erfinrichting het gemeenschappelijke karakter behouden blijft. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden van de GAOK.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

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.

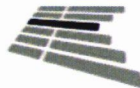
Participatie en extern overleg

Participatie

Initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen planvorming. 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.



Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na de bekendmaking

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen Steinsedijk 33 Haastrecht
2. Plantoelichting Bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht
3. Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht
4. Planregels Bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht
5. Bijlage bij planregels Bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht
6. Verbeelding Bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht

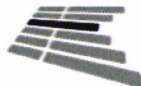
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024 inzake Vaststellen Bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht

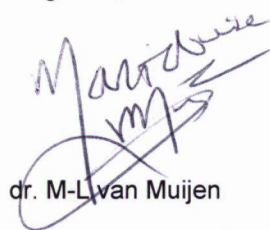
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Steinsedijk 33, Haastrecht;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan Steinsedijk 33 Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2305BG034-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitskader vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 april 2024.

de griffier,



dr. M-L van Muijen

de voorzitter,



ir. J. Beenakker