

Nr.: 1145803/1296470

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 4 juni 2024

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht

Datum: 3 april 2024

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het gewijzigde bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt na sanering van voormalige agrarische bebouwing en verharding de nieuwbouw van een woning met bijgebouw mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2305BG035-VG01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitskader vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Steinsedijk 15b te Haastrecht, gelegen nabij de kern van Haastrecht, te herstructureren. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De bestaande bebouwing is van oudsher in gebruik geweest als ondersteunende woning bij het voormalige agrarische bedrijf op Steinsedijk 15. Voor het initiatief is eerder een principeverzoek ingediend bij de gemeente Krimpenerwaard. Op 15 februari 2023 heeft de gemeente in een reactie laten weten in principe akkoord te gaan met het voorgestelde plan.

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' heeft het plangebied (nummer 15 en 15b) de bestemming 'Wonen', waarbij binnen het bestemmingsvlak een woning is toegestaan. Echter staat binnen het betreffende bestemmingsvlak reeds de woning Steinsedijk 15. Het voorgenomen plan past derhalve niet binnen dit bestemmingsplan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig, zodat er aan het perceel Steinsedijk 15b een eigen bestemmingsvlak kan worden toegekend. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogd resultaat

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

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Bestemmingsplan

Het gaat hier in beginsel 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 tussen de 200 en



250m² aan bebouwing gesloopt. Daarnaast worden opslagplaatsen verwijderd. Reden waarom de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast.

Omgevingsvisie

Voor zover relevant is in de Omgevingsvisie aangegeven dat het buitengebied van de Krimpenerwaard bijzonder en waardevol is, maar voor uitdagingen staat. Hoe behouden we de kwaliteiten van het buitengebied, houden we droge voeten, hoe gaan we om met de ontwikkelingen in de landbouw, de vraag naar duurzame energie en de vraag naar ruimte voor bebouwing? Het antwoord op deze vragen is niet 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

Op 2 november 2023 heeft de raad de beleidsregels Woningen buitengebied Krimpenerwaard vastgesteld. Toetsing van het voorliggende plan hieraan leidt tot het volgende. Ten aanzien van deze beleidsregel geldt dat het plan niet voldoet aan de ondergrens van 600m² te slopen bebouwing. Deze beleidsregel kan dus niet worden toegepast.

Voorgeschiedenis

Gelet op de voorgeschiedenis van onderhavig verzoek zijn er redenen om toch medewerking te verlenen. Naast het feit dat het perceel al een woonbestemming heeft en sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gaat het daarbij om het volgende.

Het verzoek om ter plaatse een woning te realiseren, loopt al sinds 2017. Daarbij is op enig moment aangegeven dat niet zomaar een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Dan zou een wooncontingent van elders moeten worden overgenomen. Aanvrager heeft hier invulling aangegeven door een link te leggen met het perceel Lageweg 11-13 in Ouderkerk aan den IJssel. Hier staan een onder één kap twee woningen. Dit past binnen het bestemmingsplan omdat deze situatie al bestond op het moment van inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan. De wens is om hier één nieuwe woning te realiseren en het 'bouwrecht' voor een tweede woning te gebruiken om de nieuwbouw aan de Steinsedijk 15b mogelijk te maken. De vorige portefeuillehouder RO heeft aangegeven dat een combinatie met Lageweg 11-13 als een gewenste kwaliteitsverbetering kan worden gezien. Dit is ook per mail bevestigd en aangegeven is dat we over de uitwerking van de beide plannen in overleg gaan.

Eind 2022 is na bespreking met de huidige portefeuillehouder de koppeling met Lageweg 11-13 losgelaten. De kwaliteitsverbetering moet op eigen perceel worden gevonden. Dit is in kaart gebracht en initiatiefnemer heeft een motivering van kwaliteitsverbetering op Steinsedijk 15b aangeleverd. Dit is begin 2023 besproken en



'besloten' is om een positief standpunt in te nemen. Richting initiatiefnemer is dit bevestigd en aangegeven dat we alleen medewerking verlenen door middel van een bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is bevestigd dat we de koppeling met Lageweg 11-13 loslaten. In navolging heeft initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Daarnaast is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst en is het plan voorgelegd aan de CRK. Hiermee kun je stellen dat we initiatiefnemer op een bepaald spoor hebben gezet en toezeggingen hebben gedaan.

1.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk

Nota Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteitsplan

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 woning is met voornoemde richtlijnen in lijn.

De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouw gebouwd. De nieuwe woning is op het achtererf van het perceel, in tweede lijn voorzien. Tevens wordt het perceel heringericht, waarbij de huidige toegang tot het perceel gehandhaafd blijft. Wel worden de paden/ontsluitingswegen op het perceel opnieuw aangelegd. Parkeren wordt uit het zicht, omsloten door streekeigen hagen, naast het bijgebouw, waarbij het geheel wordt ingepast in de deels bestaande en verder aan te leggen fruitboomgaarden.

Nadat het perceel is opgeruimd, is er meer ruimte om groen toe te voegen. Zo worden er nieuwe hoogstamfruitbomen gepland op het voor- en achterterrein. De bestaande knotwilgen en linden blijven behouden. Verder bestaat de beoogde ontsluitingsweg deels uit halfverharding. Ook de parkeerplaatsen bevinden zich op halfverharding. Voor de toekomstige bebouwing en inrichting zijn een beeldkwaliteitskader en inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling toegevoegd aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Gemeentelijk Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK)

Onderdeel van bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze zijn beoordeeld door de GAOK. De commissie is positief over het plan en het abstracte gehalte van het beeldkwaliteitsplan. De locatie ligt verder van het openbaar gebied af en het is groen ingepast. Eerder gemaakte opmerkingen zijn voldoende verwerkt.

Kanttekeningen

Voorliggend bestemmingsplan is in feite een ruimte-voor-ruimte-plan dat afwijkt van de nieuwe beleidsregels. Gelet op de voorgeschiedenis is dat te verklaren en kunnen we stellen dat hiermee geen sprake is van precedentwerking. Daarbij geldt dat als we geen medewerking verlenen de situatie blijft zoals deze is. Een perceel met een woonbestemming en (vervallen) bebouwing waar geen woning mag worden gebouwd en dus ook niet kan worden gewoond.

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. Plantoelichting Bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht
2. Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht
3. Planregels Bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht
4. Bijlage bij planregels Bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht
5. Verbeelding Bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht
6. Beeldkwaliteitsplan Steinsedijk 15b Haastrecht

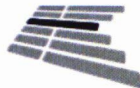
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 april 2024,

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

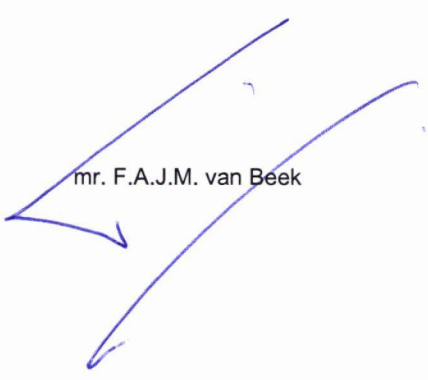
Besluit:

1. Het bestemmingsplan Steinsedijk 15-15b Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2305BG035-VG01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitskader vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juni 2024.

de griffier,

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



de voorzitter,

ir. J. Beenakker

