

Nr.: 807890/1080949

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 4 juli 2023

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht

Datum: 16 mei 2023

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het gewijzigde bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht vast te stellen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van 14 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bredeweg 3 Haastrecht;
2. met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2305DK029-VG01 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Bredeweg 3 Haastrecht vast te stellen en toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Inleiding

Aan de Bredeweg 3 te Haastrecht is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen, waarvan de bedrijfsactiviteiten al jaren geleden zijn beëindigd. De boerderij en enkele voormalige agrarische opstallen zijn nog aanwezig op de locatie. Gezien er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden, is er sprake van leegstand in de relatief grote opstallen in de kern van Haastrecht. Dit kan in de toekomst tot verpaupering van de locatie leiden, iets dat niet wenselijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is er binnen Haastrecht en de gemeente Krimpenerwaard, maar ook op regionaal en nationaal niveau, sprake van een concrete behoefte naar meer (nieuwe) woningen. Het karakter en de ligging van de locatie in het centrum van Haastrecht, maakt het de ideale locatie om in deze woningbehoefte te voorzien. Daarom is het plan ontstaan om leegstand van de locatie te voorkomen en een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerd woningaanbod te creëren.

Het plan is om de bestaande boerderij (één vrijstaande woning) te behouden en de voormalige agrarische bedrijfsopstallen te slopen. Daarvoor in de plaats twee twee-onder-een-kapvolumes (vier wooneenheden) en een appartementenvolume (tien appartementen) te realiseren. Aangezien deze ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan moet dat worden herzien.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader waarmee de nieuwbouw van de woningen mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding voor aanpassing van het plan

Gedurende de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Een aantal aspecten uit deze zienswijzen zijn op locatie besproken met de indieners en de ontwikkelaar. Twee van de drie zienswijzen hebben betrekking op de



situering van de fietsberging. In overleg wordt deze anders gesitueerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan twee zienswijzen.

De derde zienswijze heeft enerzijds betrekking op de ontsluiting aan de achterzijde van het perceel (en de vrees dat dit een sluiproute wordt) en anderzijds op de totale planontwikkeling. Ten aanzien van de ontsluiting geldt dat dit een calamiteitenontsluiting wordt met een hekwerk waarvan alleen de bewoners een sleutel hebben. Hiermee is de genoemde vrees weggenomen. Aan de zienswijze over de totale planontwikkeling kan niet tegemoet worden gekomen. Toegelicht wordt dat het gaat om een planontwikkeling die we ter plaatse als passend beschouwen.

De totale beoordeling van de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 1 van dit voorstel).

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).

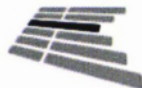
2.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Om meerdere redenen past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid:

- Het perceel heeft reeds een woonbestemming waar vergunningvrije en vergunningplichtige bebouwing is toegestaan. In theorie kan het gedeelte dat nu groen is aangekleed ook worden verhard en worden voorzien van bouwwerken.
- Doelstelling volgens de gemeentelijke woonvisie is om voor de periode 2015-2030 netto 3000 woningen bij te bouwen binnen de grenzen van de kernen. Hiervan zijn in de uitwerking 'Woonvisie naar Kernen' 217 woningen gereserveerd voor Haastrecht. Mede omdat Galgoord nog niet gerealiseerd is, zitten we nog niet in de buurt van deze 217 woningen. Er is daarom kwantitatief ruimte voor ontwikkelingen zoals aan de Bredeweg 3.
- Op kwalitatief gebied sluit het plan ook aan op de behoeften en het woonbeleid. De diversiteit aan woningbouwtypen trekt een diversiteit aan doelgroepen aan waar in Haastrecht behoefte aan is. Hierbij geldt de woningprogrammering is gebaseerd op de huidige woonvisie uit 2017. Toen waren er nog geen eisen gesteld voor sociale woningbouw en dan is het eigenlijk heel goed dat hier middenhuur wordt gerealiseerd.
- In de nieuwe (nog niet vastgestelde) Woonvisie geldt dat als uitgangspunt dat tot 2040 4.000 woningen moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op de bouw van sociale huurwoningen en op middenhuur en betaalbare koopwoningen.
- De ontwikkelaar heeft contact gehad met een makelaar over de verwachte huurprijzen van de appartementen. Deze heeft op basis van een huurcheck en een "fictieve WOZ waarde" een berekening gemaakt. Dit op basis van het ontwerp wat er nu ligt. De globale huursommen liggen voor de appartementen op de begane grond tussen € 900,00 á € 975,00 / maand en voor de eerste verdieping tussen € 850,00 á € 925,00 / maand.

2.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk

- Het plan gaat uit van een boerenerf-idee dat wat betreft inrichting en aantal woningen aansluit bij het karakter van de omgeving.
- Binnen het bestemmingsplan is geborgd dat de terreinen rondom de woningen geen achtererfgebied zijn. Dit betekent dat hier niet vergunningvrij mag worden gebouwd. Dit voorkomt verrommeling en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.
- De nieuwbouw gaat uit van woningen voor starters, doorstromers/gezinnen en ouderen.



- De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande omliggende woningen is binnen een stedelijke omgeving een aanvaardbare afstand.
- Het uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie sprake zijn van een VVE-constructie. Dit betekent dat het binnenterrein eigendom blijft van de bewoners en zij ook verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud. Hiermee is privaatrechtelijk geborgd dat het terrein op ordelijke wijze wordt onderhouden en het gewenste karakter behoud.
- Alle woningen zijn door middel van een brug bereikbaar vanaf de Bredeweg 3. De toegang tot de percelen Bredeweg 1 en 3 zijn in de nieuwe situatie gescheiden. Ten behoeve van Bredeweg 1 wordt een nieuwe brug aangelegd. De bestaande brug aan de achterzijde (nabij de Koekoekstraat) wordt een calamiteitentoeegang en is enkel toegankelijk voor bewoners van de nieuwbouw. Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats.
- Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de planregels is in een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verwijst naar beeldkwaliteitsplan. Hiermee is toetsing aan dit beeldkwaliteitsplan geborgd.

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.

Kanttelingen

1.1 Gevolgen omgeving

De voorgenomen ontwikkeling raakt belangen (zoals uitzicht) van omwonenden. Dit met name vanwege het feit dat in de bestaande situatie het perceel aan de achterzijde grotendeels onbebouwd is. Het geldende bestemmingsplan laat echter bebouwing toe.

Alternatieven

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op voorgestelde wijze vast te stellen. In dat geval blijft de bestemming zoals deze is en wordt geen bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

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 beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Ter voorbereiding van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer overleg gehad met een aantal omwonenden. Daarnaast is op 19 februari 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hierbij zijn ook vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig geweest. Deze hadden geen actieve rol maar puur om te luisteren naar de reacties van de bezoekers en waar nodig vragen te beantwoorden. Overall waren er weinig negatieve reacties. Verder



heeft naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan overleg plaatsgevonden met een aantal omwonenden.

Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na bekendmaking

Bijlagen

1. BIJL 1 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht;
2. BIJL 2 Plantoelichting Bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht;
3. BIJL 3 Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht;
4. BIJL 4 Planregels Bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht;
5. BIJL 5 Bijlagen bij planregels Bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht;
6. BIJL 6 Verbeelding Bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht;
7. BIJL 7 Beeldkwaliteitsplan Bredeweg 3 Haastrecht.

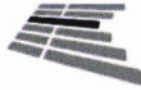
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,


J. Hennip

de burgemeester,


P.J. Bouvy-Koene



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023 inzake Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bredeweg 3 Haastrecht;
2. met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2305DK029-VG01 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Bredeweg 3 Haastrecht vast te stellen en toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <datum>,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene