

Raadsvergadering: 16 november 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht

Datum: 7 september 2021

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht' vast te stellen. Het plan voorziet in drie woningen. De herbouw van de twee bestaande woningen op Lekdijk-Oost 66 en 68 en een extra woning. De extra woning wordt toegestaan omdat het agrarische bouwvlak op Lekdijk-Oost 68 komt te vervallen en de voormalige agrarische schuren worden gesloopt. De extra woning komt op de plek van de te slopen bebouwing.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht', met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2002BG037-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De percelen Lekdijk-Oost 66 en 68 in Bergambacht liggen aan de rand van Ammerstol en zijn via een gezamenlijke toerit ontsloten op de Lekdijk-Oost. Lekdijk-Oost 66 heeft een woonbestemming. Lekdijk-Oost 68 heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak.

In 2020 is aan initiatiefnemers principemedewerking verleend voor functieverandering op de locatie Lekdijk-Oost 68. Op dit perceel is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. Voornemen is om de bestaande agrarische opstallen inclusief de bestaande bedrijfswoning te slopen en nieuwbouw te realiseren in de vorm van twee woningen. In aanvulling daarop is er het voornemen om de door brand getroffen en inmiddels gesloopte woning op Lekdijk-Oost 66 te herbouwen.

Initiatiefnemers hebben op basis hiervan een samenhangend plan (zie bijlage 1 van de plantoelichting) ontwikkeld, waarbij op de locatie in totaal drie woningen kunnen worden gerealiseerd. Twee woningen betreffende vervangende nieuwbouw, de derde extra woning is gelet op de te halen kwaliteitswinst aanvaardbaar. Het plan is uitgewerkt in een ontwerp bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 30 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn geen zienswijzen ingediend. Er kan worden overgegaan tot besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een actueel planologisch kader voor de beoogde ontwikkelingen op de percelen Lekdijk-Oost 66 en 68 in Bergambacht.

Argumenten

1.1 Het voorstel past bij het (ingezet) beleid

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming (bouwperceel) om te zetten naar een (extra) woonbestemming. Beleidsdoel ervan is kwaliteitswinst in het buitengebied. Voorwaarde is dat er tenminste 1.000m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.



Omdat sprake is van minder 'sloopmeters' is toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Evenwel wordt met de voorliggende ontwikkeling wel een belangrijke kwaliteitswinst behaald. Niet alleen verdwijnt een agrarisch bouwperceel en 644 m² aan bedrijfsbebouwing aan de rand van Ammerstol in een overwegende woonomgeving. Er ontstaat op de locatie een geheel nieuwe samenhangende en stedenbouwkundig aanvaardbare invulling, nu ook de bestaande woningen vervangend worden nieuw gebouwd. In verband daarmee is de toegestane goot- en bouwhoogte van achterliggende extra woning lager dan de standaard. Dit is stedenbouwkundig wenselijk omdat daarmee in de nieuwe situatie is geborgd dat de woning achter op het erf daardoor niet even prominent kan worden als de woningen voorop het erf. Bovendien wordt door een aantal landschappelijke ingrepen ook de structuur van het landschap hersteld/verstrekt.

Met het plan (de sloop van opstallen en de landschappelijke inpassing in het bijzonder) wordt bijgedragen aan het beleidsambities die horen bij het speerpunt 'Versterken van linten' uit de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

1.2 Sloop en landschappelijke inpassing zijn gewaarborgd in bestemmingsplan

Zowel de sloop als de landschappelijke inpassing zijn belangrijke onderdelen van de kwaliteitswinst ter plaatse. De sloop van de (voormalige agrarische) opstallen en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn via voorwaardelijke verplichtingen gewaarborgd in het bestemmingsplan. De via de verplichting te landschappelijke inpassing bestaat onder ander uit hoogstam fruitbomen aan de zijde van de dijk, enkele markante bomen op het erf en uitbreiding van de singelstructuur achter op het (voormalige) agrarische erf.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan

Het plan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen of andere reacties binnengekomen die om aanpassing van het ontwerpplan vragen. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig, het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor ruimtelijke besluiten die één of meer woningen mogelijk maken. In het tweede lid, onder a van datzelfde artikel is echter bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Daarvan is sprake nu met initiatiefnemers voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten.

Kanttkening

1 Er wordt minder dan 1.000 m² gesloopt

Algemeen beleidsuitgangspunt is dat voor het toevoegen van een extra woning (niet zijnde een woning in een bestaand gebouw) 1.000m² wordt gesloopt. Evenwel wordt op basis van de situatie per geval beoordeeld of ter plaatse sprake is van voldoende kwaliteitswinst. Dat uit zich niet enkel in de te slopen oppervlakte, maar ook in de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt en welke overige inspanningen en kaders kunnen bijdragen aan de kwaliteitswinst. Daarvan is hier sprake zoals is vermeld in de argumenten bij 1.1 en 1.2.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en planschade zijn geregeld.

Juridische zaken

Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als het bestemmingsplan is



TIU vastgesteld en onherroepelijk is geworden dan is er een nieuw planologisch kader op basis waarvan initiatiefnemer het plan kan realiseren.

Participatie en extern overleg

De initiatiefnemers hebben in de voorbereiding de plannen besproken met de direct omwonenden.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een concept van het bestemmingsplan aangemeld bij de provincie en voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is kort verslag gedaan van dit wettelijke vooroverleg.

Nadien heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om hierover zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad in werking. De bekendmaking ervan moet binnen twee weken na vaststelling worden gepubliceerd.

Bijlagen

Bijlage 1	Toelichting bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht'
Bijlage 1e-f	Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht'
Bijlage 2	Regels bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht'
Bijlage 2a-b	Bijlagen bij de regels bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht'
Bijlage 3	Verbeelding bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht'

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021 inzake de vaststelling bestemmingsplan Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht

gelet op

gelet op het bepaalde in artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Lekdijk-Oost 66 en 68 te Bergambacht', met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2002BG037-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 november 2021 ,

de griffier, *ba*

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier