Nr.: 193111058/661060

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **28 september 2021**

Onderwerp: **Bestemmingsplan Waterwoningen Schoonhoven**

Datum: **20 juli 2021**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ‘Waterwoningen Schoonhoven’ gewijzigd vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk vier waterwoningen te realiseren, wat een gewijzigde invulling geeft aan de vier reeds vergunde woningen tussen de Waterviolier, de Veldsalie en de Zonnedauw in Schoonhoven.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen ‘Waterwoningen Schoonhoven’;
2. het bestemmingsplan Waterwoningen Schoonhoven met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2009DK025-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding
Op de nog onbebouwde locatie tussen de Waterviolier, de Veldsalie en de Zonnedauw in Schoonhoven is sprake van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van vier vrijstaande woningen. Het ontwerp bestemmingsplan geeft een gewijzigde invulling aan het plangebied (zie pagina 9, 10 en 11 van de toelichting van het bestemmingsplan). De initiatiefnemer heeft de naastgelegen groenstrook ten oosten van het plangebied bij het plan betrokken. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hier na planwijziging ook nog twee grondgebonden woningen te bouwen. Met het voorliggend plan blijft het aantal woningen dat wordt gerealiseerd echter vier. Het betreft vier vrijstaande waterwoningen, direct gelegen aan het water. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. De bestaande watergangen rondom het plangebied blijven grotendeels gehandhaafd.

Beoogd resultaat
Het juridisch-planologisch mogelijk maken dat vier nieuwe (water)woningen worden opgericht op het perceel gelegen tussen de Waterviolier, de Veldsalie en de Zonnedauw.

Argumenten
1.1 Ingediende zienswijze is beoordeeld
Er is een zienswijze ingediend over het ontwerp van het bestemmingsplan. De zienswijze is puntsgewijs beoordeeld in de Nota zienswijzen Waterwoningen Schoonhoven (bijlage 1 van dit voorstel). De zienswijze leidt er niet toe dat de essentie van het plan, het mogelijk maken van vier waterwoningen, veranderd. De zienswijze geeft wel aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Daarmee is sprake van een gewijzigde vaststelling.

2.1 Er wordt een open structuur in de wijk gecreëerd met onderscheidende stedenbouwkundige opzet
Met dit plan wordt meegewerkt aan het ontwikkelen van een open structuur in de wijk, waarbij het water en het groen op deze locatie wordt geaccentueerd. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op water – eiland wonen, wat geen standaard verkaveling is die wordt teruggevonden in de rest van de wijk. De vrijstaande waterwoningen op een eiland structuur creëert een onderscheidende stedenbouwkundige opzet in de wijk. Het plan is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en in overeenstemming bevonden met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Zie ook kanttekening 1.1.

2.2 De omgeving is door de initiatiefnemer bij de voorbereiding betrokken.
Op 29 november 2020 heeft er een participatieavond plaatsgevonden in ”de Bron” in Wilige Langerak.
Inzet van deze avond was het bijpraten van de buurt over de ontwikkelingen van de onbebouwde gronden aan de Waterviolier, Veldsalie en Zonnedauw. Ook heeft de omgeving hier de kans gekregen feedback te geven op dit plan. Naar aanleiding hiervan is het plan deels aangepast. Met name de noordelijke woning is meer naar links verschoven en er is meer aandacht geweest voor groen en extra water.

2.3 Er heeft reeds overleg met diverse vooroverlegpartners plaatsgevonden
In het voortraject is met diverse overlegpartners contact geweest. Dit betreft het Hoogheemraadschap, Omgevingsdienst Midden-Holland en veiligheidsregio. De reacties zijn betrokken bij de verdere voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Een exploitatieplan is niet benodigd omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.
De gemeenteraad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten. De raad moet bij de vaststelling expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is februari 2021 bij de overdracht van de grond tweezijdig ondertekend.

Kanttekeningen
1.1 Er kan niet langer gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid om 2 extra woningen toe te voegen
De aangrenzende groenstrook, ten oosten van het plan, heeft de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’. Op deze locatie kan het bevoegd gezag, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming ‘Groen’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, waarbij bepaalde bepalingen gelden. Met deze bevoegdheid kan het bevoegd gezag maximaal twee grondgebonden woningen realiseren. Met het voorliggende plan wordt geen gebruik gemaakt van de realisatieruimte van extra woningen, maar blijft het aantal van vier gelijk. Dit plan geeft echter een betere invulling van de locatie. Zo wordt met deze stedenbouwkundige opzet een open structuur in de wijk gecreëerd, waarbij water en groen de ruimte krijgen.

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

Participatie en extern overleg
De ontwikkelaar heeft in het kader van de participatie in november 2020 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is de informatieavond kort vermeld.
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.

Over het ontwerp van het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Zie daarvoor elders in dit voorstel.

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

1 Nota zienswijzen Waterwoningen Schoonhoven;
2 Bestemmingsplan Waterwoningen Schoonhoven, toelichting en regels;
2a-e Bijlagen bij de toelichting (onderzoeken);
3 Bestemmingsplan Waterwoningen Schoonhoven, verbeelding.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021 inzake Vaststelling bestemmingsplan Waterwoningen Schoonhoven

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

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen ‘Waterwoningen Schoonhoven’;
2. het bestemmingsplan Waterwoningen Schoonhoven met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2009DK025-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2021,

de griffier, de voorzitter,

dr. M-L van Muijen mr. R.S. Cazemier