Nr.: 1931731851/950851

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **13 december 2022**

Onderwerp: **Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Landgoed De Vlist te Vlist**

Datum: **18 oktober 2022**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Landgoed De Vlist gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een landgoed met een nieuwe woning en beheergebouw aan de Oost-Vlisterdijk 13 en de realisatie van een nieuwe woning aan de West-Vlisterdijk 28 te Vlist.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:
1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan Landgoed De Vlist, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2111BG014-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Initiatiefnemer woont in een monumentale woonboerderij aan de Oost-Vlisterdijk 13 te Vlist. Bij het perceel hoort circa 7 hectare gras- en hooiland waar het 'Boerenlandpad' overheen loopt. Hier wil de ontwikkelaar een nieuw landgoed realiseren en deze rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Het beleid voor nieuwe landgoederen maakt het mogelijk om nieuwe gebouwen op te richten met als tegenprestatie het ontwikkelen van nieuwe natuur en het (grotendeels) openstellen van het landgoed met natuur en recreatie.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de instandhouding en openstelling van twee belangrijke wandelroutes op privéterrein zeker gesteld, in combinatie met de ontwikkeling van natuurwaarden op de 7 ha grond. Dit past binnen het gemeentelijk beleid. Het plan levert namelijk een bijdrage aan het versterken van het bestaande woonmilieu langs de Vlist en het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid en verblijfswaarde van het gebied. Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

Het plan omvat ook de bouw van een nieuwe woning achter de bestaande woning aan de Oost-Vlisterdijk 13 en een beheergebouw ten behoeve van het beheer van het landgoed. Daarnaast wordt een agrarisch gebouw op het perceel West-Vlisterdijk 28 omgebouwd tot woning. Deze locatie is tevens in eigendom van de ontwikkelaar. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief wel passend te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig.

Beoogd resultaat
Een juridisch-planologisch kader waarmee de realisatie, beheer, instandhouding en openstelling van het landgoed wordt vastgelegd en voor de duur van 25 jaar is geborgd.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding voor aanpassingen van het plan
Gedurende de terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op realisatie van een woning aan de West-Vlisterdijk 28 en de aanleg van een parkeerplaats aan de West-Vlisterdijk met de daarbij verwachte overlast. In overleg is besloten dat geen parkeerterrein wordt

aangelegd. Door de voorgestelde aanpassing is het grootste gedeelte van de bezwaren niet meer van toepassing. Ten aanzien van de zienswijze over het openstellen van het Boerenlandpand gedurende het broedseizoen geldt dat betrokkenen hierover met elkaar in overleg gaan. Daarbij geldt dat het om een bestaande situatie gaat. De wandelpaden liggen er al en zijn ook al opengesteld.

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 zijn uiteengezet in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 1 van dit voorstel).

2.1 Het voorstel past binnen wetgeving en in het ingezet beleid

Gemeentelijk beleid
In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard heeft de gemeente vastgelegd welke toekomstige ontwikkelingen zij ziet voor de leefomgeving. De visie geeft richting aan ruimtelijk-maatschappelijke ambities en opgaven. De identiteit van de gemeente Krimpenerwaard en belangrijke kwaliteiten waar rekening mee wordt gehouden, worden beschreven in de 'Krimpenerwaarden'. De opgaven en uitdagingen die hieraan bijdragen zijn vertaald in speerpunten en kansen. De planlocatie is gelegen in het deelgebied De Waterlinie. Daarvoor gelden de volgende kansen:

- Benut de kwaliteiten langs de Vlist om het bestaande woonmilieu te versterken;
- Maak gebruik van en respecteer de historie om de recreatieve toegankelijkheid en verblijfswaarde te vergroten;
- Versterken van de toeristisch recreatieve verbindingen tussen Nieuwpoort, Oudewater en Gouda;
- Beleefbaar maken van de Oude Hollandse Waterlinie door de Vlist als belangrijke historische ader te benutten;
- Fiets- en wandelroutes met elkaar verbinden, zodat ontmoeting in de openbare ruimte gestimuleerd wordt en het gebied beleefbaar is.

Het voorliggend plan maakt twee nieuwe woningen en de realisatie van een landgoed mogelijk bij de kern Vlist. Met het voorliggend plan wordt ook de duurzame instandhouding en openstelling van twee al bestaande wandelpaden voor 25 jaar vastgelegd. De wandelpaden betreffen het zogenaamde “Kraamvrouwenpad” tussen de Bovenkerkseweg in Stolwijk en de West Vlisterdijk in Vlist en het “Boerenlandpad” tussen de Oost Vlisterdijk in Vlist en de “Lange Vliet” in Polsbroek. Dit pad verbindt een belangrijk wandelpadennetwerk in de regio.

Het plan levert een bijdrage aan het versterken van het bestaande woonmilieu langs de Vlist en het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid en verblijfswaarde van het gebied. Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

Provinciaal beleid
De provincie kent geen regeling meer voor het oprichten van landgoederen. Momenteel valt dit onder het generieke ruimtelijke kwaliteitsbeleid waarbij een ‘rood voor groen’ constructie mogelijk is voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De provincie heeft bevestigd dat het plan hieraan voldoet, zie ook hierna.

Rijksbeleid
De ontwikkelaar wenst het landgoed een zogenoemde NSW landgoed status te geven (Natuurschoonwet) en daarmee een bijdrage te leveren aan het natuurschoon in Nederland. Er dient dan aan een aantal voorwaarden te worden voldaan zoals een minimale omvang van het landgoed (5 ha) en een minimaal percentage natuurterrein of bos. Het plan voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel is niet gelegen in bestaand NNN

(Natuur Netwerk Nederland) gebied maar grenst er wel aan waardoor een groot aaneengesloten natuurgebied ontstaat.

2.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk
Een landgoed kent een financieringsbehoefte. Dit betreft het regulier onderhoud van natuur en wandelpad maar de gemeente ziet ook een toename van wandelaars in de omgeving en de behoefte aan een parkeervoorziening. Op het perceel aan de Oost Vlisterdijk is ruimte voor een kleinschalige parkeervoorziening met informatiebord. Momenteel wordt het land verpacht aan een boer. Deze inkomsten komen te vervallen als de pachtovereenkomst vervalt ten behoeve van het landgoed. Vanuit dat standpunt is de bouw van twee woningen en een beheergebouw te verdedigen.

De woning en het beheergebouw aan de Oost Vlisterdijk worden opgericht achter de bestaande bebouwing. Alhoewel het niet gebruikelijk is om buiten het bestaande lint een woning toe te staan is dat in dit geval goed te verantwoorden aangezien de locatie volledig buiten het zicht valt vanaf de weg en geen bestaande doorzichten verloren gaan. Naastgelegen percelen hebben ook vaak bebouwing op het achtererf. De nieuwe woning aan de West Vlisterdijk zal worden gerealiseerd op de locatie waar nu een agrarische schuur staat. Er is maar een zeer beperkte toename van bouwvolume en bij het ontwerp zal aansluiting worden gezocht bij de landelijke uitstraling van de omliggende bebouwing.

Het voorliggende plan biedt een waardevolle kans voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en in standhouden van een waardevolle verbinding in het wandelnetwerk van de Krimpenerwaard. Initiatiefnemer toont een grote betrokkenheid bij het gebied en bereidheid om de kwaliteitsverbetering van het landschap voorop te stellen. De ruimtelijke impact van de nieuw te bouwen woningen blijft zeer beperkt wat een maximale winst oplevert voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

2.3 Borgen duurzame openstelling en instandhouding landgoed
Ten behoeve van de planvorming sluiten de ontwikkelaar en de gemeente een instandhoudingsovereenkomst. Hiermee beogen partijen de borging van een duurzame instandhouding van het Landgoed vast te leggen. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de ontwikkelaar verplicht is het Landgoed open te stellen, in stand te houden en te beheren volgens het inrichtingsplan. Daarnaast dient de ontwikkelaar zich te onthouden van activiteiten die de ontwikkeling van de natuur schaden of hinder aan de natuur of bezoekers van het opengestelde gedeelte toebrengen, behoudens de gebruikelijke beheerswerkzaamheden.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer
Uw raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan zoals voorligt ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4, Wet ruimtelijke ordening). Uw raad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijk kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Monitoring beheer en instandhouding
Het gaat hier om een landgoed dat minimaal 25 jaar moet worden beheerd en in stand worden gehouden. Dit is in een instandhoudingsovereenkomst vastgelegd. Dit dient te worden gemonitord.

Alternatieven
Niet van toepassing

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

Participatie en extern overleg
In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen planvorming. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend die zijn beantwoord. Daarnaast heeft met één van de indieners overleg plaatsgevonden.

Vervolgtraject en uitvoering
Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na bekendmaking.

Bijlagen
BIJL 1 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
BIJL 2 Plantoelichting en -regels Bestemmingsplan Landgoed De Vlist;
BIJL 3 Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Landgoed De Vlist;
BIJL 4 Bijlagen bij planregels Bestemmingsplan Landgoed De Vlist;
BIJL 5 Verbeelding Bestemmingsplan Landgoed De Vlist.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	P.J. Bouvy-Koene

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2022 inzake Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Landgoed De Vlist te Vlist

gelet op

Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan Landgoed De Vlist, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2111BG014-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 december 2022,

de griffier, de voorzitter,

dr. M-L van Muijen P.J. Bouvy-Koene