gemeente Krimpenerwaard

Nr.: ZK19004423 / 21-0000150

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 20 april 2021

Onderwerp : Bestemminsplan West-Vlisterdijk 8, Vlist

Datum :

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan West-Vlisterdijk 8, Vlist gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ten noordwesten van de huidige (te slopen) woning een grotere vervangende woning te realiseren.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:
1 De Nota ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2 Het bestemmingsplan 'West-Vlisterdijk 8, Vlist', met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP1911BG009-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
In 2019 is een principeverzoek ingediend om op de West-Vlisterdijk 8 in Vlist een vervangende woning mogelijk te maken. De locatie van de nieuwe woning ligt ten noordwesten van de bestaande te slopen woning. De beoogde vervangende woning krijgt een inhoud van maximaal 1.000 m^3. De bestaande inrit vanaf de West-Vlisterdijk naar het woonperceel alsmede het in het verlengde daarvan liggende bijgebouw blijven behouden.

Het college heeft op 10 november 2020 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 18 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Er kan worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat
Een actueel planologisch juridisch kader voor de bouw van de beoogde vervangende woning.

Argumenten
1.1 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen gewenst
In het ontwerp van het bestemmingsplan ontbreekt de parkeerregeling die uw raad met de de vaststelling van het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard in 2019 van toepassing heeft verklaard voor het grondgebied van de gemeente. De omissie moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden hersteld door de 'parkeeregels' toe te voegen. Daarnaast zijn in het ontwerpbestemmingsplan stikstofberekeningen (rekenprogramma AERIUS) toegevoegd op basis van een inmiddels achterhaalde versie van AERIUS. Sinds eind oktober 2020 dient de geactualiseerde versie van het rekenprogramma te worden gebruikt en zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd en toegevoegd. De aanpassingen zijn uiteengezet in de Nota ambtshalve aanpassingen.

2.1 De ontwikkeling past bij de karakteristiek van het lint en de locatie en zorgt voor kwaliteitsverbetering
Met het vervangen van de bestaande woning op een locatie aansluitend op het huidige woonperceel wordt de bestaande en kenmerkende karakteristiek van de lintstructuur gerespecteerd en in stand gehouden.

De bestaande -te slopen- woning ligt nabij de bebouwing op het oostelijk buurperceel. Doordat de nieuwe woning ten noordwesten van de bestaande woning wordt gerealiseerd en laatstgenoemde wordt gesloopt ontstaat een meer open structuur in dit deel van het lint. Dat komt de beleving van de lintstructuur ten goede en verbetert de afwisseling van groen en bebouwing.
De nieuwe woning is voorzien in de voor het lint kenmerkende langgerekte hoofdvorm, waarbij de voorgevel op eenzelfde afstand komt te liggen van de West-Vlisterdijk als de bestaande woning. De afstand van bebouwing tot de dijk blijft daarmee gelijk.
Initiatiefnemer heeft voor de kwalitatieve inpassing een uitgebreid inrichtingsplan/afsprakenkader opgesteld, waarin de uitgangspunten voor de nieuwbouw en inrichting van het omliggende terrein zijn vastgelegd. Daarmee heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ingestemd. Dit vormt de basis voor het (toekomstig) vergunningentraject. Het inrichtingsplan/afsprakenkader zijn samen met afspraken over de sloop van de bestaande woning onderdeel van de gesloten anterieure overeenkomst. Ter informatie en voor de beeldvorming is het inrichtingsplan toegevoegd als bijlage 6.
Tot slot zal de nieuwe woning kunnen en moeten voldoen aan alle wettelijke duurzaamheidseisen. Daarmee ontstaat per saldo een verbetering van de uitstraling en kwaliteit van wonen op deze locatie langs de Vlist.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners alsmede de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderzocht of de nieuwe locatie van de woning inpasbaar is. Dit blijkt het geval te zijn, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan
Het plan heeft gedurende 6 weken voor één 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 ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.4 Hogere grenswaarde is verleend
Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaai. Omdat de berekende waarde op de gevel ruim onder de maximaal te ontheffen waarde ligt en er wordt voldaan aan het beleid heeft de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) een ontwerpbesluit opgesteld voor het verlenen van een hogere grenswaarde. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarover zijn geen zienswijzen ingediend en de ODMH heet (in mandaat) de hogere grenswaarde verleend (zie bijlage 5). Op dit punt is er geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Een exploitatieplan is niet benodigd omdat de kosten anderszins zijn verzekerd
De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. In dit geval is dat gebeurd doordat er een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de gronden is gesloten. Hierin is vastgelegd dat alle kosten die verband houden met het dossier door de initiatiefnemer betaald worden. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom in dit geval niet nodig. De raad moet wel expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekening
De woninginhoud is ruimer dan de standaard
In het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)’ bedraagt de maximum inhoud van woningen (exclusief aan- en uitbouwen) 700m^3. Op basis van stedenbouwkundige kaders ten aanzien van positionering en kavelinrichting is het realiseren van een woning met een maximale inhoudsmaat van 1000m^3 op deze locatie aanvaardbaar en passend.

Alternatieven

In het voortraject is bekeken of verbouw/uitbreiding van de bestaande woning (bouwjaar 1972) mogelijk was. Uiteindelijk is, zoals toegelicht in de inleiding van de plantoelichting, om verschillende redenen gekozen voor vervangende nieuwbouw binnen door de gemeente gestelde stedenbouwkundige kaders.

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

Juridische zaken
Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden dan is er een nieuw planologisch kader op basis waarvan de initiatiefnemer de plannen kan realiseren.

Participatie en extern overleg
De initiatiefnemer heeft in het voortraject de directe buren geïnformeerd over en betrokken bij het plan. Daarnaast heeft een ieder kennis kunnen nemen van en reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan.

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 ambtshalve aanpassingen
2	Bestemmingsplan ‘West-Vlisterdijk 8, Vlist’, toelichting
2a - 2g	Bestemmingsplan ‘West-Vlisterdijk 8, Vlist’, bijlagen bij de toelichting
3	Bestemmingsplan ‘West-Vlisterdijk 8, Vlist’, regels
4	Bestemmingsplan ‘West-Vlisterdijk 8, Vlist’, verbeelding
5	Besluit hogere grenswaarde
6	Uitgangspunten inrichting erf en omgeving (inrichtingsplan)

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 …-….-2021 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan ‘West-Vlisterdijk 8, Vlist’;

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

Besluit:

1 De nota ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2 Het bestemmingsplan ‘West-Vlisterdijk 8, Vlist’, met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP1911BG009-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van …-….-2021,

de griffier, de voorzitter,

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