Nr.: 193110775/739410

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **8 februari 2022**

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan West-Vlisterdijk 64, Vlist**

Datum: **7 december 2021**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ‘West-Vlisterdijk 64, Vlist´ vast te stellen. Met dit bestemmingsplan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt een woonbestemming van 11 woningen mogelijk gemaakt met behoud van de monumentale boerderij en vrijwel geheel binnen de bestaande bouwvolumes.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan West-Vlisterdijk 64, Vlist met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2011BG011-VG01 vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan West-Vlisterdijk 64, Vlist vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding
Op het perceel West Vlisterdijk 64 in Vlist is de monumentale boerderij ‘’Tot hier an toe” gelegen. De beeldbepalende boerderij wordt momenteel bewoond door één huishouden. De rest van het perceel wordt voornamelijk gebruikt als paardenhouderij. Er bevinden zich meerdere kleine opstallen, paardenbakken, een manege, een paardenstal, een koeienstal, sleufsilo’s en een hooiberg.
Het plan omvat de verbouw van de huidige stallen tot elfwoningen, waarvan minimaal acht levensloopbestendig en voor 55 plussers en daarnaast voor gezinnen. Het monumentale pand wordt gesplitst en in de stallen, de hooiberg en de manege komen negen woningen. Voor een overzicht wordt verwezen naar pagina 11 van de toelichting.

Beoogd resultaat
Het juridisch-planologisch mogelijk maken dat elf woningen, waarvan minimaal acht levensloopbestendig en voor 55 plussers worden gerealiseerd op de West-Vlisterdijk 64 in Vlist.

Argumenten
1.1 Collegeprogramma
In het collegeprogramma 2019-2022 is het streven opgenomen om de kern Vlist vitaal te houden met een passend woningaanbod en meer ruimte te bieden voor maatwerk en economische en maatschappelijke initiatieven van inwoners in het ruimtelijk domein. Voorliggend plan voorziet in een uniek woonconcept voor de specifieke doelgroep 55 plussers. Toekomstige bewoners van het erf kunnen zelfstandig blijven wonen binnen Vlist en hebben sociale contacten nabij. Het idee is ontstaan door een geluid van diverse agrariërs die hun eigen boerderij willen verlaten omdat het teveel werk voor ze is geworden, of omdat de volgende generatie het stokje over kan nemen op de boerderij. Zij voelen zich nauw verbonden met Vlist, maar juist voor deze doelgroep is er weinig woningaanbod.

1.2 Kans voor ontwikkeling in Vlist
De kern Vlist kent weinig tot geen locaties waar woningen ontwikkeld kunnen worden zonder aantasting van het lint en het omliggende landschap. Door verouderde agrarische opstallen om te bouwen tot woonruimte kan zonder toevoeging van de hoeveelheid bebouwing voorzien worden in de woningbehoefte binnen de kern Vlist.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit verbeterd
Door de verbouwing van alle bestaande opstallen, renovatie van het monument en de sloop van de manege krijgen alle gebouwen een kwaliteitsimpuls. Daarnaast wordt de nieuwe schuurwoning op de plek van de manege zodanig gesitueerd dat de zichtlijn vanaf de West-Vlisterdijk op molen ‘’De Bachtenaar” verbetert.
Ten slotte verbetert ook de terreininrichting doordat alle paardenbakken en sleufsilo’s worden verwijderd, in ruil voor een open groene invulling. Uiteindelijk ontstaat er zowel voor de nieuwe bewoners als voor de omgeving een goede ruimtelijke kwaliteit.

1.4 Het is in lijn met provinciaal beleid
Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. Die heeft laten weten dat het provinciaal beleid ruimte geeft om binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing meerdere woningen te realiseren. De aanpassing moet plaatsvinden op een manier die past bij het karakter van het landelijk gebied en het karakteristieke lint.

1.5 De agrarische bestemming is niet meer passend
De huidige agrarische bestemming is niet meer passend op de West-Vlisterdijk 64. Het is niet realistisch dat hier een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd zal worden. De geurcirkel van het agrarisch bedrijf wordt met deze ontwikkeling opgeheven wat voor een beter woon- en leefklimaat zorgt voor de omliggende woningen. Gezien de locatie, tegen de kern van Vlist, is een opvolgfunctie voor het agrarisch bedrijf ook niet wenselijk en passend en ligt het voor de hand te kiezen voor een woonfunctie.

2.1 Beeldkwaliteitsplan is richtinggevend toetsingskader voor bouwaanvragen
In het bestemmingsplan is voor de beeldkwaliteit gerefereerd aan een boerderij-ensemble voor de te realiseren bebouwing en terreininrichting. Omdat deze beoogde specifieke beeldkwaliteit niet is omschreven in (het algemene toetsingskader van) de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft ingestemd met het voorliggende beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 4b van dit voorstel) dat als gelijktijdig met het bestemmingsplan ter wordt vastgesteld. Nadat de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld vormt dit het beoordelings- en toetsingskader van de CRK voor de welstandstoets van de bouwaanvragen.

3.1 Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten
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 wordt daarom een anterieure overeenkomst gesloten. De raad moet bij de vaststelling expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Deze anterieure overeenkomst is tweezijdig ondertekend.

3.2 Het biedt de mogelijkheid om afspraken te borgen
In de anterieure overeenkomst is het ook mogelijk om te borgen dat het grootste deel van de woningen voor de beoogde doelgroep wordt gerealiseerd. Ook kunnen er afspraken worden gemaakt over de inrichting van de buitenruimte.

Kanttekeningen
1.1 Er is een beperkte afname in de hoeveelheid bebouwing
Bij stoppende agrarische bedrijven is het gebruikelijk om bij elke 1000m2 sloop één nieuwe woning toe te staan, om op deze manier verouderde bebouwing te onttrekken in het buitengebied. In de monumentale boerderij zijn conform het huidige bestemmingsplan maximaal 3 wooneenheden toegestaan.
In dit geval wordt gekozen voor een maatwerkoplossing door zoveel mogelijk bebouwing te hergebruiken. Dit is te verantwoorden door de specifieke behoefte in de kern Vlist in combinatie met de ruimtelijke kwaliteit die op dit perceel bereikt kan worden.

1.2 Het borgen van de doelgroepen is niet planologisch te regelen
Planologische regelgeving is niet in staat om het woonconcept gericht op 55 plussers te borgen. Het heeft namelijk geen ruimtelijke invloed, waardoor je dit niet kan opnemen in het bestemmingsplan. In dit geval is daarom gekozen dit op te nemen in de anterieure overeenkomst.

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 op 15 oktober 2020 een (online)informatieavond voor alle inwoners van Vlist 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 en de Omgevingsdienst Midden-Holland. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is kort verslag gedaan van dit wettelijke vooroverleg.

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. Ontwerpbestemmingsplan West-Vlisterdijk 64, Vlist , toelichting en regels
2. Ontwerpbestemmingsplan West-Vlisterdijk 64, Vlist, verbeelding
3. Bijlagen bij de regels
    a. Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’
    b. Bijlage 2: Sloopkaart
    c. Bijlage 3: Inrichtingstekening
4. Bijlagen bij de toelichting
    a. Bijlage 1: Bouwhistorische quickscan
    b. Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan
    c. Bijlage 3: Bodemonderzoek
    d. Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
    e. Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
    f. Bijlage 6: Watertoets

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 7 december 2021 inzake Vaststelling bestemmingsplan West-Vlisterdijk 64, Vlist

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. het bestemmingsplan West-Vlisterdijk 64, Vlist met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2011BG011-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 februari 2022,

de griffier, de voorzitter,

dr. M-L van Muijen P.L. Paans