gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 19317370/58238

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **1 juni 2021**

Onderwerp: **Bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk**

Datum: **16 maart 2021**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk gewijzigd vast te stellen en in te stemmen met de zienswijzennota. Daarnaast wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2010DK030-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de zienswijzennota zoals bijgevoegd in bijlage 2 bij dit voorstel;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Uw raad heeft de afgelopen jaren al meerdere stappen gezet om te komen tot een passende herontwikkeling van het gebied rond de Hoflaan in Stolwijk. Zo is er op 13 december 2016 besloten dat de brandweerkazerne van Stolwijk een plek moet krijgen in het plangebied. Daarnaast zijn in de raadsvergadering van 17 oktober 2018 ontwerpprincipes vastgesteld waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Met deze ontwerpprincipes is in vier bijeenkomsten met een klankbordgroep (bestaande uit verschillende belanghebbenden) een stedenbouwkundig voorkeursmodel gevormd. Nadien is dit model uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Op 1 december 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk.
Dit bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 9 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van beantwoording, zoals te zien in bijlage 2 bij dit voorstel. Op een aantal onderdelen heeft dit geleid tot tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan waardoor deze als gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt aangeboden aan uw raad.
Na vaststelling wordt de realisatie van 35 woningen (waarvan 22 sociale huurwoningen) en een nieuwe brandweerkazerne in het gebied tussen de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan in Stolwijk mogelijk gemaakt.

Beoogd resultaat
De herontwikkeling van locatie Hoflaan Stolwijk planologisch mogelijk maken waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de lokale woningbehoefte en een maatschappelijke voorziening.

Argumenten
1.1 Herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het centrum van Stolwijk
Het gebied tussen de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan in Stolwijk is al jarenlang verrommeld en beperkt in gebruik. De reeds gesloopte woningen voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd en de gemeentewerf is ook al langere tijd niet meer in gebruik. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan kan op deze centraal gelegen plek nog dit jaar gestart worden met de eerste bouwwerkzaamheden. Hiermee wordt de uitstraling van dit gebied aanzienlijk verbeterd en komen er woningen voor diverse doelgroepen beschikbaar nabij het centrum van Stolwijk.

1.2 Extra parkeerplaatsen voor bezoekers centrumgebied
In de klankbordgroep bijeenkomsten is aangegeven dat de parkeerdruk in het centrum hoog is. Om deze reden is er gekeken of er extra parkeerplaatsen gerealiseerd konden worden in het plangebied. Het is mogelijk om 16 extra parkeerplaatsen te realiseren, naast de 60 benodigde parkeerplaatsen voor de geplande functies in het gebied. De bestaande parkeerplaatsen aan de Bovenkerkseweg zijn niet meegenomen in dit aantal.

1.3 Veel reacties van woningzoekenden
Gedurende de periode van terinzagelegging heeft de gemeente veel reacties ontvangen van woningzoekenden op het plan. Dit geeft aan dat de behoefte aan de geplande woningen groot is.

1.4 Geen negatieve reacties uit de omgeving
In de periode van terinzagelegging heeft de gemeente geen negatieve signalen ontvangen van omwonenden of nabijgelegen bedrijven en winkeliers. Hiermee lijkt het doorlopen participatieproces te hebben gezorgd voor een stedenbouwkundig plan waar draagvlak voor is in de omgeving.

2.1 Zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan de planopzet
Hoewel de ingediende zienswijze veel vragen en opmerkingen bevatte, heeft dit niet geleid tot wijzigingen aan de planopzet. Dit komt mede doordat de indiener gedurende het participatieproces deel uitmaakte van de klankbordgroep die in meerdere sessies tot een stedenbouwkundig voorkeursmodel zijn gekomen. In dit model zijn de belangen van de verschillende deelnemers zo goed als mogelijk verwerkt. Er zijn in de zienswijze geen argumenten aangedragen die wijzigingen aan de planopzet in dit stadium verantwoorden.
Verder zijn er opmerkingen gemaakt op delen van de toelichting waar de provincie Zuid-Holland en de Omgevingsdienst Midden Holland als bevoegd gezag reeds goedkeuring op hebben gegeven.

3.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld
De ontwikkeling vindt plaats op gemeentegrond en op gronden van Groen Wonen Vlist. Beide partijen hebben in een samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over de benodigde grondtransacties en de kostenbijdrage aan het project. De gemeente zal bouwrijpe grond leveren aan Groen Wonen Vlist, de Veiligheidsregio Midden Holland (hierna; VRHM) en een nader te bepalen ontwikkelaar die daadwerkelijk gaat bouwen. Ook met de VRHM is het kostenverhaal voor het bouwperceel van de brandweerkazerne geregeld met een anterieure overeenkomst. De bijdrage van beide partijen komt terug aan de opbrengstenkant van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee is het kostenverhaal geregeld en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
2.1 Risico op vertraging door beroep
Vanwege de ingediende zienswijze is er een kans op een beroepsprocedure via de Raad van State. In dat geval zou de uitvoering van het project ten minste een jaar vertraging oplopen. Omdat de indiener van de zienswijze regelmatig aan de gemeente heeft verzocht om haast te maken met deze ontwikkeling zou een beroep niet logisch zijn. Inhoudelijk gezien schat het college de kans op een succesvol beroep tegen het plan laag in.

Alternatieven
Niet van toepassing.

Financiën
In de door de raad vastgestelde ontwerpprincipes van de herontwikkeling (17-10-2018) is opgenomen dat het resultaat op de grondexploitatie voor de gemeente minimaal budgettair neutraal moet worden uitgevoerd. Deze doelstelling wordt net niet behaald (verschil € 135.000) omdat de gronden niet voldoende opbrengen om alle kosten te kunnen dekken. De kosten zijn opgelopen vanwege onder andere de vereiste bodemsanering en archeologisch veldonderzoek.
De grondprijs voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed (brandweerkazerne) ligt een stuk lager dan de grondprijs voor koopwoningen. Indien er meer koopwoningen in het plangebied zouden komen zou een

positief resultaat mogelijk kunnen zijn. Hier wordt echter niet voor gekozen omdat het van groot belang is dat er goede faciliteiten zijn voor de brandweer van Stolwijk en er voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn die voldoen aan de eisen van deze tijd. Een veel grotere woningdichtheid is op deze locatie niet gewenst in verband met de stedenbouwkundige aansluiting op de dorpse maat en schaal van Stolwijk. Daarnaast is er in het participatieproces tegemoet gekomen aan de wens voor extra parkeerplaatsen voor de bezoekers van het centrum van Stolwijk, waarmee ook minder ruimte is voor woningen.
Nadere toelichting is te vinden in het raadsvoorstel 'Grondexploitatie Hoflaan Stolwijk', welke gelijktijdig met dit voorstel in de raad zal worden behandeld.

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. Voor anderen is alleen nog beroep mogelijk tegen de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Participatie en extern overleg
In een eerder planstadium hebben geïnteresseerden kunnen deelnemen aan bijeenkomsten met de klankbordgroep om het stedenbouwkundig plan uit te werken. Op basis van meerdere bijeenkomsten is de klankbordgroep tot een voorkeursmodel gekomen, waarin de belangen van de deelnemers zo goed als mogelijk verwerkt konden worden.
In overleg met de bewoner van Bovenkerkseweg 13 is de erfafscheiding tussen dit perceel en het plangebied bepaald. Verder zijn de winkeliersvereniging, de historische vereniging, het waterschap, de aula aan de Hoflaan 6 en de direct omwonenden aan de Bovenkerkseweg 13, 25a, 31 en 33 per mail of per post op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.
De inpassing van de brandweerkazerne is vormgegeven in overleg met de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Vervolgtraject en uitvoering
Uiterste datum raadsbesluit: 1 juni 2021, vanwege de verdere projectplanning.
Planning: Het bestemmingsplan treedt 6 weken na de bekendmaking in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad in werking.
Doorlooptijd: In het laatste kwartaal van 2021 kan gestart worden met de bouw van de nieuwe brandweerkazerne en mogelijk de eerste woningen aan de Bovenkerkseweg. In 2022 en 2023 zullen gefaseerd de overige woningen worden gebouwd. Deze fasering heeft onder andere te maken met de verplaatsing van de zendmast, de sloop van de huidige brandweerkazerne en de benodigde voorbelasting van de nieuw aan te leggen woonstraten.

Bijlagen
1. Toelichting, regels en verbeelding Bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk
2. Zienswijzennota
3. Beeldkwaliteitsplan

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 16 maart 2021 Bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2010DK030-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de zienswijzennota zoals bijgevoegd in bijlage 2 bij dit voorstel;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2021,

de griffier, de voorzitter,

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