Nr.: 19311065594/715212

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **30 mei 2023**

Onderwerp: **Bestemmingsplan ‘Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek’**

Datum: **21 maart 2023**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Schuwacht 342-346 in Krimpen aan de Lek vast te stellen. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie worden beëindigd, de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en vervolgens worden 19 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het plan is gebaseerd op het concept van een ‘zelfvoorzienend dorp’ waarin ‘met elkaar’ en ‘duurzaam’ centraal staan. Een integraal onderdeel van het plan is het creëren van een eetbaar landschap met fruitbomen en een gezamenlijke moestuin. De toekomstige bewoners zijn met elkaar verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het plangebied.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:
1. het bestemmingsplan ‘Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek’, met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2106DK016-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan uit bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De voormalige eigenaar van het terrein heeft zijn bedrijf beëindigt en zijn gronden verkocht aan een ontwikkelaar. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 19 nieuwe woningen gerealiseerd.

Initiatiefnemer heeft hiervoor een plan (zie bijlage 2) ontwikkeld bestaande uit de volgende onderdelen:
- de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning;
- direct achter de huidige bedrijfswoning wordt een bestaand gebouw omgevormd naar een dubbele woning;
- op het midden van het perceel komen 10 rug-aan-rug woningen voor starters/kleine huishoudens met een maximale prijs van € 355.000,-- VON (gelijk aan de maximale koopsom waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd);
- daarachter 4 geschakelde gezinswoningen;
- aan de achterzijde van het perceel worden 2 small houses en een vrijstaande woning gebouwd in een groen landschap waarbij ook een bijgebouw is voorzien voor de woning op het naastgelegen perceel Meent 10. De huidige schuur voor de woning aan de Meent 10 wordt gesloopt.

Het plan is gebaseerd op het concept van een ‘zelfvoorzienend dorp’ waarin ‘met elkaar’ en ‘duurzaam’ centraal staan. Een integraal onderdeel van het plan is het creëren van een eetbaar landschap met fruitbomen en een gezamenlijke moestuin. Via een Vereniging van Eigenaren of op basis van mandeligheid zijn de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van wegen, parkeren, verlichting en groen (tuinen, oevers en water).

Het plan is vertaald in het bijgevoegde bestemmingsplan.

Beoogd resultaat
Een actueel planologisch kader voor het perceel Schuwacht 342-346 in Krimpen aan de Lek.

Argumenten
1.1 Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar
Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van het plangebied. Door middel van het beeldkwaliteitsplan en het uitsluiten van vergunningvrije bouwmogelijkheden is dit geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Sloop en landschappelijke inpassing is gewaarborgd in bestemmingsplan
Zowel de sloop als de landschappelijke inpassing zijn belangrijke onderdelen bij dit project. De sloop en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn via voorwaardelijke verplichtingen gewaarborgd in het bestemminsplan.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

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. Het plan levert een bijdrage aan deze speerpunten. Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

Het plan is opgenomen op de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2022. De provincie Zuid-Holland heeft deze lijst op 17 januari 2022 vastgesteld. Daarmee is de eerste stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen en kan de gemeente bij een bestemmingsplanprocedure verwijzen naar de projectenlijst. Het bestemmingsplan hoeft dan niet meer ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie.

2.1 Met dit beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten van de ontwikkeling geborgd
Het is van belang de uitgangspunten en inrichting van het plangebied goed te borgen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt de raad ook gevraagd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Op die manier ontstaat een toetsingskader voor de nog aan te vragen omgevingsvergunningen.

3.1 Een exploitatieplan is niet benodigd omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd
Het bestemmingsplan maakt extra woningen mogelijk. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad in dat geval met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dat is niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met initiatiefnemer is (in mandaat) een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin zijn onder andere afspraken vastgelegd over het kostenverhaal (inclusief planschade). Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Er bestaat om die reden geen aanleiding om een ontwerpexploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
1.1. Initiatiefnemer moet een niet nagekomen verplichting uit de anterieure overeenkomst herstellen
Via een Vereniging van Eigenaren of op basis van mandeligheid zijn de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van wegen, parkeren, verlichting en groen (tuinen, oevers en water). De afspraken hierover zijn door middel van een kettingbeding in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Bij de eerste

grondoverdracht is verzuimd het kettingbeding op te nemen in de notariële akte. Met initiatiefnemer is afgesproken dat dit gebrek hersteld wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan.

1.2 Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 september 2022 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijke en/of mondeling zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen de termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 zienswijze later is ingetrokken. De andere zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde nota van beantwoording. De zienswijzen waren grotendeels privaatrechtelijk van aard en hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen zijn in overleg om over de ingebrachte opmerkingen afspraken te maken.

Alternatieven
Niet van toepassing.

Financiën
Ten behoeve van de planontwikkeling is een anterieure overeenkomst (inclusief verhaal van eventuele planschade) gesloten met initiatiefnemer. 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
De omwonenden zijn door initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het plan door middel van een informatiefolder en een persoonlijk gesprek. Overige inwoners van Krimpen aan de Lek zijn geïnformeerd via een nieuwsbrief die in de Krimpenerwaard breed verspreid wordt. In bijlage 11 van de plantoelichting is een verslag van de participatie opgenomen.

Een concept van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de overlegpartners. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en kon een ieder een zienswijze indienen. Binnen de termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 zienswijze later is ingetrokken. De andere zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde nota van beantwoording. De zienswijzen waren grotendeels privaatrechtelijk van aard en hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen zijn in overleg om over de ingebrachte opmerkingen afspraken te maken.

Vervolgtraject en uitvoering
Een vastgesteld bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in werking. Deze bekendmaking moet binnen twee weken na vaststelling worden gepubliceerd.

Bijlagen

Bijlage 1	Bestemmingsplan (Toelichting en regels)
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Bestemmingsplan (Verbeelding)
Bijlage 4	Nota beantwoording zienswijzen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

P.J. Bouvy-Koene

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023 inzake Bestemmingsplan ‘Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek’

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

Besluit:

1. het bestemmingsplan ‘Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek’, met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2106DK016-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan uit bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2023,

de griffier, de voorzitter,

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