

Raadsvergadering: 6 juli 2022

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Benedenberg 34-36, Bergambacht

Datum: 10 mei 2022

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Benedenberg 34-36, Bergambacht overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan Benedenberg 34-36, Bergambacht, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2002BG034-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Benedenberg 36 in Bergambacht staat een voormalige boerderijwoning met daarnaast op nummer 36a een kantoor en paardenstallen. Initiatiefnemer heeft de woning inmiddels gesloopt en hiervoor wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Hiervoor is conform het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend. Om de ruimtelijke kwaliteit van dit cultuurhistorisch waardevolle lint verder te verbeteren, worden het kantoor en de paardenstallen gesloopt en verharding verwijderd. Dit om reden dat er geen behoefte meer is aan een kantoor en het houden van paarden. Voor sloop van het kantoor, de paardenstallen en het verwijderen van verharding wenst initiatiefnemer een compensatiewoning te realiseren. Dit onder de noemer van ruimte-voor-ruimte. Om het oprichten van een compensatiewoning en het schrappen van de functieaanduiding 'kantoor' mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader waarmee ter plaatse twee woningen en geen kantoor zijn toegestaan.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Om de nieuwbouw van een woning mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling. Over beide percelen tezamen gezien (zowel nummer 34 en 36) wordt ca. 1.100m² aan bebouwing gesloopt en daarvoor in de plaats komt ca. 435m² aan bebouwing terug. Van de 1.100m² die wordt gesloopt, geldt dat 468m² is van de woning die er al stond en inmiddels is gesloopt. De nieuwe woning die hiervoor wordt teruggeplaatst, heeft een oppervlakte van 220m². Gesteld kan worden dat het verschil van bestaand en nieuw, dus $468\text{m}^2 - 220\text{m}^2 = 248\text{m}^2$ meegeteld kan worden bij de compensatie. Per saldo wordt dus voor de sloop van $275\text{m}^2 + 48\text{m}^2 + 312\text{m}^2 + 248\text{m}^2 = 883\text{m}^2$ een nieuwe woning teruggebouwd. Ondanks dat dit minder is dan de 'standaard' gehanteerde 1.000m², kan wel worden gesproken van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zie hierna onder 1.2.



1.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk

In eerste instantie was het de wens van initiatiefnemer om, als compensatie van de sloop van bebouwing en het verwijderen van verharding ten oosten van het voormalige kantoor twee compensatiewoningen te realiseren met elk een inhoud van 700 m³. Na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige is besloten hier nog maar één compensatiewoning terug te bouwen met een maximale inhoud van 1.200 m³. Dit is minder dan het voormalige kantoorpand dat een inhoud heeft van 1.470m³. De situering is zodanig gekozen dat het aan weerszijde van de compensatiewoning het weiland vrij blijft van bebouwing waardoor het zicht naar het open weidelandschap niet onevenredig wordt beperkt. Door de gekozen situering worden zichtlijnen vanaf de Benedenberg ook niet onevenredig aangetast en ontstaat een heldere structuur en een evenwichtig beeld. Door het realiseren van de hoofdvolumes en de (vergunning vrije) bijgebouwen/ aanbouwen wordt eventuele verrommeling in de toekomst voorkomen. Voorts vervalt een kantoorfunctie wat een kwaliteitsverbetering oplevert, omdat een kantoor binnen het huidige beleid niet thuishoort in het buitengebied.

1.3 Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart tot en met 3 mei 2022 ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

1.1 Afwijken standaardregeling ruimte-voor-ruimte-regeling

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt afgeweken van de standaard ruimte-voor-ruimte-regeling waarbij 1.000m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en één nieuwe woning wordt teruggebouwd. Echter, per saldo verdwijnt 6.005m³ aan bebouwing op het totale perceel en komt ca. 2.700m³ aan bebouwing (exclusief vergunningvrij te realiseren bebouwing) terug.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen en de bestaande planologische situatie in stand laten. Dit betekent dat ter plaatse een leegstaand pand met de bestemming kantoor blijft staan.

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 een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Een concept van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de bestuurlijke instanties. Gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en kon in dat kader eenieder een zienswijzen indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in werking. De bekendmaking ervan moet binnen twee weken na vaststelling worden gepubliceerd.

Bijlagen

1. BIJL 1 Plantoelichting en -regels Bestemmingsplan Benedenberg 34 en 36 Bergambacht;
2. BIJL 2 Bijlagen Plantoelichting Bestemmingsplan Benedenberg 34 en 36 Bergambacht;
3. BIJL 3 Verbeelding Bestemmingsplan Benedenberg 34 en 36, Bergambacht;



Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

P.L. Paans



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Benedenberg 34 en 36, Bergambacht,

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 Benedenberg 34 en 36, Bergambacht, met kenmerk NL.IMRO.1931.BP2002BG034-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2022,

de griffier,

de voorzitter,

dr. M-L van Muijen

P.L. Paans