

Nr.: 67585/1246443

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 6 februari 2024

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan De Kleine Betuwe, Haastrecht

Datum: 25 januari 2024

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het gewijzigde bestemmingsplan “De Kleine Betuwe, Haastrecht” vast te stellen. Het plan maakt de transformatie mogelijk van een bedrijfsbestemming naar een combinatie van wonen en werken op het bedrijventerrein Galgoord.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen De Kleine Betuwe, Haastrecht;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan De Kleine Betuwe, Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2005DK015-ON01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Te investeren in de nieuwe rotonde ter hoogte van Galgoord en een voorbereidingskrediet van € 200.000 ex. BTW beschikbaar te stellen voor het opstellen van een plan en kostenraming voor de realisatie van de rotonde. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de algemene reserve grondzaken en de financiële gevolgen te verwerken in de meerjarenbegroting 2024
5. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Inleiding

Het bedrijventerrein Galgoord in Haastrecht is gelegen tussen de Hollandsche IJssel en de N228 en omvat, inclusief het in verval geraakte recreatieterrein 'De Kleine Betuwe', circa 7 hectare. Op het bedrijventerrein zijn circa 28 bedrijven gevestigd. Het gebied heeft te kampen met gedeeltelijke leegstand van bedrijfstgoed en een teruglopende ruimtelijke kwaliteit. Deze negatieve ontwikkelingen verhogen de maatschappelijke urgentie om voor dit gebied tot aanpak te komen.

Gezien de huidige staat van de locatie en de toenemende vraag naar woningen is de meest wenselijke ontwikkelrichting een transformatie van de huidige bedrijfsbestemming naar een combinatie van wonen en werken. De combinatie die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bestaat uit wonen, een supermarkt en bedrijfskavels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 17 zienswijzen binnengekomen. Deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch maken van de herontwikkeling (transformatie) van een bedrijfsbestemming naar een combinatie van wonen en werken.



Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Er zijn 17 zienswijzen ingediend over het ontwerp van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen De Kleine Betuwe (bijlage 1 van dit voorstel). De zienswijzen leiden tot een aantal aanpassingen op perceelsniveau. Deze zijn specifiek benoemd in voornoemde Nota. De belangrijkste wijziging betreft een nadere toelichting. Deze heeft betrekking op de nieuwe supermarkt die binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt.

Supermarkt

Bij de planontwikkeling is tot enige tijd terug sprake geweest van verplaatsing van de supermarkt aan de Kleine Haven naar de nieuwe locatie aan Galgoord. Inmiddels is de supermarkt hierop teruggekomen en is verplaatsing niet meer aan de orde. Dit is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De voorwaardelijke verplichting zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is geschrapt. Dit om reden dat de vestiging van een nieuwe supermarkt dan afhankelijk is van het stoppen van de supermarkt van reclamant aan de Kleine Haven. Dit is niet wenselijk en stoppen van de huidige supermarkt is ook niet aan de orde. Dit is tevens aanleiding om de locatie van de huidige supermarkt buiten het plangebied te laten. Dit betekent dat de supermarkt niet wordt wegbestemd. Daarnaast betekent dit dat met het voorliggende bestemmingsplan een tweede supermarkt binnen de kern van Haastrecht planologisch wordt mogelijk gemaakt.

Conclusie distributie planologisch onderzoek

Het distributieplanologisch onderzoek (dpo) dat onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan ging niet uit van het mogelijk maken van een tweede supermarkt. Reden waarom dit is aangepast. Uit dit onderzoek (dat als bijlage bij het bestemmingsplan zit) blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen waar in Galgoord (kern Haastrecht) een nieuwe supermarkt wordt mogelijk gemaakt als positief wordt beoordeeld. De realisatie van een nieuwe moderne supermarkt zorgt voor een versterking van de verzorgingsstructuur in Haastrecht en draagt bij aan de leefbaarheid in de kern. Met het planologisch mogelijk maken van een tweede supermarkt wordt de distributieve ruimte iets overschreden, zij het beperkt. Zowel bij één als twee supermarkten geldt dat sprake is van een versterking van de verzorgingsfunctie van Haastrecht. Daarnaast geldt in beide scenario's dat er geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van het voorzieningsniveau en ook niet van onaanvaardbare leegstand of toename daarvan.

Daarnaast blijkt uit het dpo dat het belangrijk is dat na eventuele verplaatsing en/ of sluiting van de supermarkt de rest van het centrum aantrekkelijk blijft. Uitgangspunt is dat het pand een invulling krijgt die eraan bijdraagt dat de Grote en Kleine Haven haar functie als concentratiegebied en levendige ontmoetingsplek behoudt. Dit kan door een herontwikkeling van het pand, zodanig dat de uitstraling aansluit op het plein. Mogelijke herinvullingen zijn detailhandel (maximaal 250 m² wvo), horeca, een hotel en/of woningen (op verdieping).

Provincie

Tot op heden heeft de provincie alleen ingestemd met het planologisch mogelijk maken van een nieuwe supermarkt onder voorbehoud van het wegbestemmen van de bestaande supermarkt. De provincie is geïnformeerd over het gewijzigde uitgangspunt en gevraagd om een reactie hierop. Deze is nog niet ontvangen.

2.1 Beleid Galgoord

In de Structuurvisie Vlist 2012 - 2020 wordt de revitalisering van Galgoord als één van de opgaven genoemd. Uw raad heeft in het verlengde hiervan in december 2017 de ruimtelijke uitgangspunten voor een algehele integrale herontwikkeling van Galgoord vastgesteld om de toenemende problematiek op het bedrijventerrein Galgoord in Haastrecht aan te pakken. Om grip te houden op deze beoogde herontwikkeling heeft de uw raad op 30 januari 2018 ook een gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op delen van bedrijventerrein 'Galgoord' en de locatie 'De Kleine Betuwe', beide gelegen aan het Galgoord in Haastrecht. In navolging hiervan heeft uw raad op 15 december 2020 besloten de Structuurvisie Galgoord vast te stellen. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein vastgelegd.



Belangrijkste speerpunt van de herontwikkeling is dat het projectgebied van Galgoord een gebied wordt waar gewoond en gewerkt wordt, in combinatie met een aantal voorzieningen. Het zorgen voor een goede en veilige ontsluiting van het gebied, is één van de ruimtelijke uitgangspunten van de raad. De aanleg van een rotonde waarmee het gebied via twee wegen goed en veilig wordt ontsloten op de Provinciale weg N-228 geeft invulling aan dit uitgangspunt. De provincie die wegbeheerder is van de N-228 kan zich vinden in het realiseren van de rotonde.

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de randvoorwaarden uit de structuurvisie opgesteld. Er wordt immers beoogd het gebied zodanig te herontwikkelen dat er zowel gewoond als gewerkt kan worden. Daarnaast worden ook de ruimtelijke uitgangspunten uit de visie, zijnde de rotonde, de verschillende velden en de verkeersstructuur, planologisch vastgelegd. Ook het voornemen de westzijde van de Blekerstraat te kunnen transformeren naar wonen wordt middels voorliggend bestemmingsplan concreet gemaakt, door dit gebied te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

2.2 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

Om de omgevings- en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard ook voor de toekomst te borgen, heeft de gemeente in de omgevingsvisie aangegeven wat de gemeente en gemeenschap de belangrijkste waarden binnen de Krimpenerwaard vinden. Dit worden de “Krimpener-waarden” genoemd.

Een van de kernwaarden zijn de vitale kernen. De kernen zijn het hart van de gemeenschap in de Krimpenerwaard. Hier wonen, werken en ontmoeten mensen elkaar. Hier zijn bloeiende verenigingen, doen mensen hun boodschappen, gaan kinderen naar school en wordt er gesport. Voor alle kernen zet de gemeente onder andere in op de volgende speerpunten:

- toename woningen in relatie tot behoefte;
- een diverser woningaanbod;
- ruimte voor vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid;
- bevorderen gezondheid;
- gezond en veilig woon- en leefklimaat;
- toekomstbestendige winkelgebieden.

De voornoemde speerpunten voor de kernen, waaronder Haastrecht, zijn van toepassing op voorliggend plan. Binnen het plangebied wordt een woningaanbod gerealiseerd die diverse doelgroepen bedient en aansluit bij de woningbehoefte. Dit zal binnen een veilige en gezonde leefomgeving plaatsvinden. Ook blijft er in het plan ruimte voor bedrijvigheid; een groot deel van de bedrijven aan de westzijde van de Blekerstraat wordt gehandhaafd. Ook de bedrijfslocatie aan de Hoogstraat 2-6a blijft bestaan. Daarnaast worden binnen het beoogde bedrijfsveld enkele nieuwe bedrijfspanden mogelijk gemaakt en wordt de nieuwbouw van een grotere supermarkt mogelijk gemaakt.

2.3 Ambtshalve wijzigingen

Er is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft het schrappen uit het plangebied (verbeelding) van de locatie van de huidige supermarkt aan de Kleine Haven en het schrappen van de voorwaardelijke verplichting (verbeelding en planregels) op de nieuwe locatie. Daarnaast zijn er nog enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting en kleine wijzigingen in planregels. De ambtshalve wijzigingen zijn uiteengezet in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Exploitatieplan is niet benodigd omdat de kosten anderszins zijn verzekerd

Ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de bouw van één of meer woningen. In het tweede lid, onder a van datzelfde artikel is echter bepaald dat de gemeenteraad anders kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Door deze overeenkomst zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft uw college geen exploitatieplan op te stellen.



5.1. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Onderdeel van de planontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Om te borgen dat hieraan kan worden getoetst door de Commissie ruimtelijke kwaliteit dient dit te worden vastgesteld door de raad en te worden toegevoegd aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Kanttekeningen

1.1 Afspraken met bedrijven oostzijde Blekerstraat

De gewenste woningbouwontwikkeling is niet mogelijk met aanwezigheid van het transportbedrijf en het aannemingsbedrijf aan de oostzijde van de Blekerstraat. Om deze reden zijn met deze bedrijven afspraken in de maak over verplaatsing dan wel uitkoop.

1.2 Transformatie van bedrijfspercelen Blekerstraat westzijde nog niet concreet

Ondanks diverse gesprekken met bedrijven aan de westzijde van de Blekerstraat is een directe transformatie naar een woonbestemming hier nog niet aan de orde. Woningbouw in dit deel is op termijn gewenst, maar ook meer flexibiliteit in het kiezen van het moment waarop dit gaat gebeuren. Hierbij is meegewogen dat de huidige toestand van deze bedrijven geen directe belemmering vormt voor de woningbouw in de Kleine Betuwe. Daarom is voor dit deelgebied gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming in het bestemmingsplan. De betreffende bedrijven kunnen overigens hun bedrijf blijven uitoefenen tot het moment dat wordt overgegaan tot de realisatie van de woonbestemming via de wijzigingsbevoegdheid of een andere planologische procedure.

1.3 Woningsegmentering

Op 4 juli 2023 heeft uw raad de Woonvisie Krimpenerwaard vastgesteld. Hierin is onder andere een segmentering opgenomen wat betreft betaalbare woningen. Hoewel het plan een bijdrage levert aan de woningbouwambitie voldoet het plan hier niet exact aan. Dit heeft ermee te maken dat de planontwikkeling al lange tijd loopt en het bestemmingsplan in procedure is gebracht toen de voorheen geldende woonvisie nog gold. Aan de uitgangspunten van die woonvisie voldoet het plan.

Door de nieuwbouw voor een groot deel uit te voeren als appartementen is het een woningbouwprogramma dat verschillende doelgroepen kan bedienen, waaronder jongeren, een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen (met jonge kinderen) en senioren. Hiermee wordt ingespeeld op de ambitie doorstroming te stimuleren en wordt er tegemoet gekomen aan de woningbehoefte vanwege de toenemende vergrijzing. Met voorliggend plan zijn goedkopere, middeldure en dure appartementen en rijwoningen beoogd, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren en starters.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Zoals eerder met college en raad is gedeeld, is een transformatie van een bedrijfsterrein zoals die hier aan de orde is, complex en financieel (qua grondexploitatie) verliesgevend. Een gemeente die in een dergelijk gebied grondposities heeft, is aan te merken als mede-investeerder waarbij zij zich doorgaans richt op de openbare infrastructuur. Mede gelet op het feit dat met de aanleg van de rotonde een openbaar belang is gemoeid van een goede en veilige ontsluiting op de N-228, van zowel de nieuwe bewoners als de bestaande en nieuwe bedrijven in het gebied Galgoord, wordt voorgesteld om er mee in te stemmen dat de gemeente deze investering voor haar rekening neemt. De kosten ervan zullen ten laste worden gebracht van de Algemene reserve grondzaken die hiervoor toereikend is. Voorgesteld wordt daarom een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000 ex. BTW voor het opstellen van een plan met kostenraming. Op basis van het plan met kostenraming zal een voorstel worden gedaan aan de raad om het benodigde realisatiekrediet beschikbaar te stellen.



Juridische zaken

Tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken na bekendmaking van het besluit door belanghebbende beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Met bedrijven op Galgoord hebben gesprekken plaatsgevonden, zowel persoonlijk als via de door hen opgerichte klankbordgroep Galgoord. Daarnaast zijn met de bewoners aan de overzijde van de rivier De IJssel (het deel dat uitkijkt op het bedrijventerrein) meerdere gesprekken gevoerd. De participatie heeft er toe geleid dat de ontwikkelaar op meerdere onderdelen het plan heeft aangepast. Onder andere is het aantal woningen teruggebracht om voldoende afstand te houden tot de aanwezige bedrijven en omwille van meer doorzicht in het plan vanaf de riviervoorzijde.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 14 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een inspraakreactie indienen. Tegelijkertijd zijn de vooroverlegpartners verzocht om een reactie. De gemeentelijke reactie is opgenomen in de Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties, dat als bijlage is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 22 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Degenen die eerder een inspraakreactie hadden ingediend, zijn per brief op de hoogte gesteld en hebben een kopie ontvangen van de Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties. Tevens zijn de vooroverlegpartners hiervan op de hoogte gesteld. Er zijn 17 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgtraject en uitvoering

Na besluitvorming moet het gewijzigde plan eerst worden voorgelegd aan de provincie. Dit omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft dan de mogelijkheid een aanwijzing te geven, indien het van oordeel is dat het plan in strijd met provinciaal beleid. Onderdelen waarop een aanwijzing wordt gegeven, treden dan niet in werking. Daarna wordt dit bekend gemaakt en ligt het plan voor de duur van zes weken ter inzage. In het geval geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn.

Bijlagen

1. BIJL 1 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. BIJL 2 Plantoelichting Bestemmingsplan De Kleine Betuwe Haastrecht;
3. BIJL 4 Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan De Kleine Betuwe Haastrecht;
4. BIJL 5 Planregels Bestemmingsplan De Kleine Betuwe Haastrecht;
5. BIJL 5 Bijlagen bij de planregels Bestemmingsplan De Kleine Betuwe Haastrecht;
6. BIJL 6 Verbeelding Bestemmingsplan De Kleine Betuwe Haastrecht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

Ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023 inzake vaststelling bestemmingsplan De Kleine Betuwe, Haastrecht

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen De Kleine Betuwe, Haastrecht;
2. Met inachtneming van beslip punt 1 het gewijzigde bestemmingsplan De Kleine Betuwe, Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2005DK015-ON01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Te investeren in de nieuwe rotonde ter hoogte van Galgoord en een voorbereidingskrediet van € 200.000 ex. BTW beschikbaar te stellen voor het opstellen van een plan en kostenraming voor de realisatie van de rotonde. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de algemene reserve grondzaken en de financiële gevolgen te verwerken in de meerjarenbegroting 2024.
5. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

.

.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,

de griffier,

de voorzitter,

dr. M-L van Muijen

Ir. J. Beenakker