

Van: [redacted]

Verzonden: 12-10-2023 18:52

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted] Samen Thuis Vastgoedontwikkeling [redacted]

Onderwerp: Initiatief Bergvliet Zuid

Beste gemeente Krimpenerwaard, geachte [redacted]

Naar aanleiding van de speeddate woningbouw gehouden op 27 september jl. en de eerder gevoerde gesprekken voor de locatie Haastrecht Zuid doen wij u via dit mailbericht de (concept) planvisie toekomen.

Deze visie is bedoeld voor behandeling aan de Adviestafel. De visie is tot stand gekomen met input van beide grondeigenaren [redacted] en [redacted]

Het boekje betreft een visie en biedt, naast een analyse met kaders, kansen, maar ook de mogelijke beperkingen van de locatie. Wat ons betreft is dit een praatprent om SAMEN met de gemeente (en later de andere stakeholders als omwonenden, Waterschap, Zuid-Hollandslandschap) tot een passende invulling te komen. Een invulling waarmee we voorzien in de woningbehoefte en welke in lijn zal zijn met de gemeentelijke Woonvisie én provincialedoelstellingen op het vlak van woningbouw. Dit zal zijn qua programma, typologie en doelgroepen. De geschetste indeling van de kavels, zowel op de gronden van [redacted] als [redacted] kan daarbij nog worden aangepast ten opzichte van de schets zoals die op deze praatprent is weergegeven.

We willen hier een passende overgang realiseren van de bestaande wijk naar het aangrenzende veenweide gebied. Een kans om ommetjes door de bestaande wijk te verknopen met recreatieve route's. Een klimaat adaptieve aanvulling op de kern Haastrecht waarbij watercompensatie en de bodemgesteldheid basis uitgangspunten vormen. Naast de ontwikkeling van de percelen aan de zuidzijde van Haastrecht biedt deze ontwikkeling óók een oplossing voor de paardenwei in de wijk Bergvliet zuid, zie onderstaande toelichting voor meer info over deze samenhang.

Voor het plan op de te ontwikkelen kavel geldt dat de bestaande woonboerderij, stal en mestplaat in het dorp verplaatst zullen worden naar de te ontwikkelen kavel. Dat betekent dat er in het dorp een inbreidingslocatie ontstaat waarop woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Op de te ontwikkelen kavel wordt op het zuidelijke deel een woonboerderij gebouwd waarin tevens mantelzorg wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt praktijkruimte gerealiseerd voor zowel een dierenartspraktijk als acupunctuur/fytotherapie. Op het noordelijke deel zijn enkele woningen voorzien, bijvoorbeeld kleinschalige levensloopbestendige woningen.

Tussen beide delen is watercompensatie voorzien. Vanuit het bestaande bos kan daar ook de mogelijkheid van een wandelpad gecreëerd worden.

In het meest zuidelijke deel van dit perceel wordt de (te verplaatsen) mestplaats aangelegd met daarbij de (te verplaatsen) stal. Voor deze activiteiten geldt dat er afstand bewaard moet worden tot naastgelegen functies zoals woningbouw. Juist om nu uit de conflicterende situatie in de bestaande bebouwing van de wijk Bergvliet en Bos en Water te komen is deze verplaatsing voorzien. Met de gemeente gaan wij graag in overleg over de haalbaarheid van de in acht te nemen afstand.

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 kunnen gemeenten hier in het Omgevingsplan eigen eisen voor stellen, en zelf bepalen hoe sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het Activiteitenbesluit komt te vervallen. Daarbij kan de gemeente rekening houden met de specifieke omstandigheden, zoals de verplaatsing uit de bebouwde kom naar de grens met een open gebied. De gemeente kan onderbouwd tot op zekere hoogte eigen normen bepalen. Ook maatschappelijke belangen spelen daarbij een rol. Voor de initiatiefnemers is van groot belang dat er een goed werk- en leefbare situatie ontstaat waarin hun stal en mestplaat goed kan functioneren.

Hoe de geurcontouren lopen wordt uiteindelijk bepaald door de gemeente. Dit zal bij de toelichting van het plan, ook voor nieuwe bewoners, duidelijk worden uiteengezet. De eigen kavel kan zo worden ingericht dat er zoveel mogelijk afstand tot naastgelegen kavels wordt bewaard.

Ten zuiden van deze kavel die eigendom is van de familie [REDACTED] is een natuurgebied gelegen, eveneens eigendom van de familie [REDACTED]. Aansluitend aan deze kavel is daarop een natuurontwikkeling voorzien, eerder al goedgekeurd door de provincie. Een toelichting van de bedoeling van het de natuurontwikkeling in relatie tot het perceel voegen we hierbij. De stal met mestplaat op de huiskavel sluiten goed aan op dit natuurgebied en kunnen als geheel samen functioneren. Zo dient de mestplaats ook ten behoeve van de flora en fauna in het natuurgebied.

Gelieve het initiatief in behandeling te nemen. Wij zien uit naar uw reactie.

Bij voorbaat dank!

Namens alle betrokken, vriendelijke groet, [REDACTED]

[REDACTED]

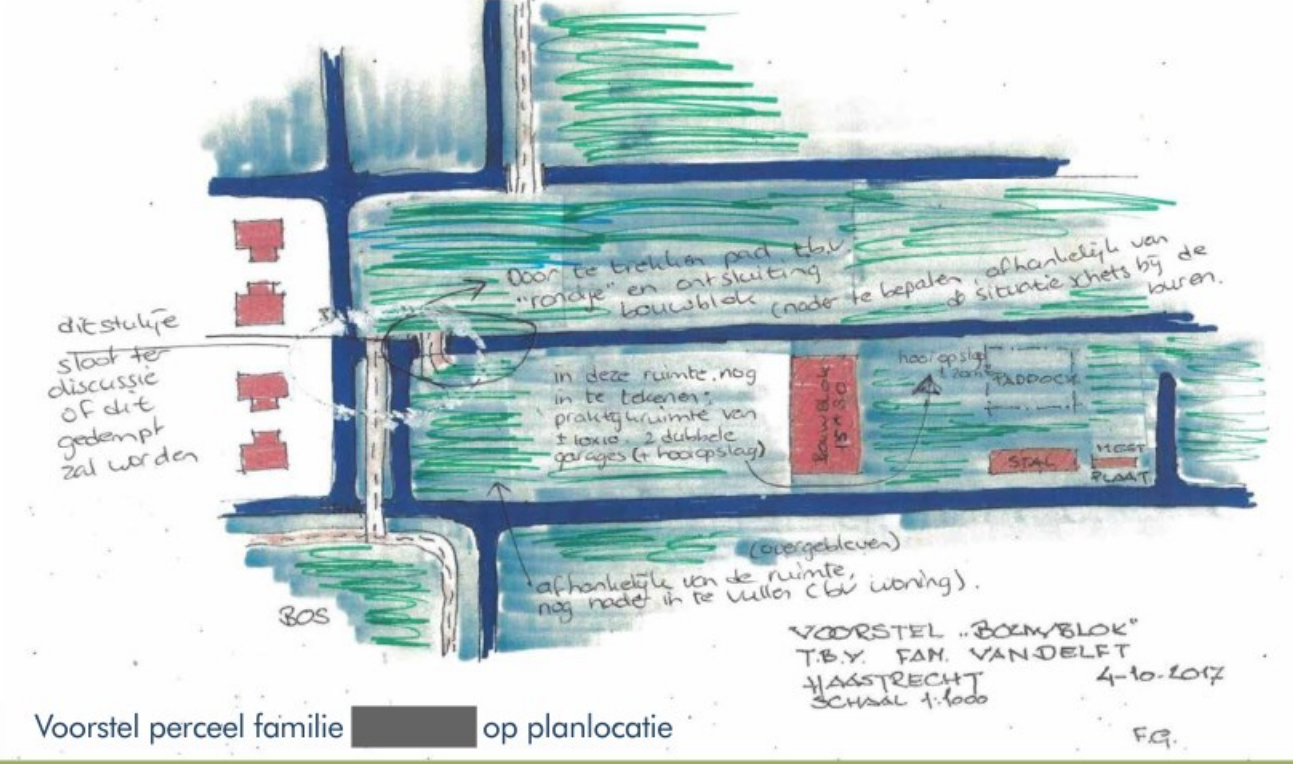
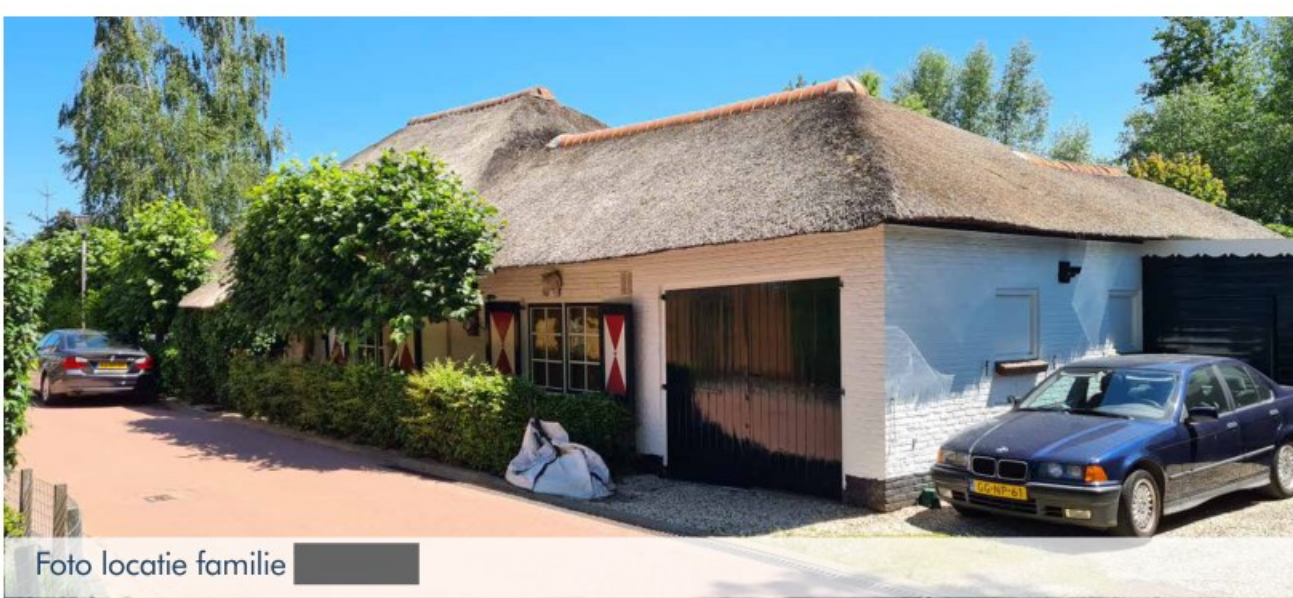




H1 A Bergvliet-Zuid



Naam	H1 A
Ligging project-gebied	Bergvliet Zuid
Randvoorwaarden programma	Woningbouw: • Om ruimte te bieden aan woningbouw voor de opvang van de eigen behoefte (migratiesaldo-nul) moet tevens naar een locatie buiten de contour worden gekeken. De ruimte binnen de contour biedt onvoldoende perspectief voor de korte/middellange termijn. Om die reden wordt buiten de contour gezocht en bekeken of Bergvliet-Zuid een geschikte locatie is. Mocht blijken dat Bergvliet-Zuid een geschikte locatie is dan zal hier de uitbreiding worden gerealiseerd. Als dit niet het geval of migratiesaldo "0" is niet gehaald dan zal Stein-West worden ontwikkeld.
Randvoorwaarden ruimte	• Ontsluiting • Groene afronding
Financiën	Zie relatietabel
Milieu	Voorafgaand aan de ontwikkeling van woningbouw zullen de milieuranvoorwaarden worden onderzocht.
Uitvoerbaarheid	Onzeker
Werkzaamheden	Initiatief
Fasering	Middellange termijn
Primaat	Ontwikkelaar, gemeente





Natuurgebieden Veenweiden
Krimpenerwaard
Gemeente Krimpenerwaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-05)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

113151.4, 445185.9

Enkelbestemming
Agrarisch met waarden

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 6

Enkelbestemming
Natuur - Extensief agrarisch
medegebruik

Achterpoort, Haastrecht | Gemeente Krimpenerwaard

Huidig bestemmingsplan | juli 2022

BURO SRO

Parkachtige verbinding
met de overtuin van
Bisdom Van Vliet

Woonwijk Bergvliet

Overloop- en natuurgebied
De Hooge Boezem

De Vlist

Zwembad De Loete

Bredeweg

Boezem
van Bergambacht

Boezemmolen nr. 6

Bilwijkerweg



Zicht op bestaande woningen in woonwijk Bergvliet



Boezem van Bergambacht



Zicht op Boezemmolen nr. 6



Overtuin van Bisdom



Natuurgebied De Hooge Boezem



Zicht op bestaande woningen vanaf Bilwijkerweg

Legenda

Verkeer



Bestaande doorgaande weg (hoofdroute)



Bestaande woonstraten Bergvliet, geen optie voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied



Nieuw woongebied ontsluiten via Bredeweg



Kans om lokale fiets- en wandelroutes te verbinden tot 'ommetje Haastrecht'

Bebouwing



Bestaande molen met molenbiotop, rekening houden met hoogtes bebouwing



Bestaande woningen met uitzicht, rekening houden met goede aansluiting hierop

Natuur en landschap



Natuurontwikkeling aan zuidzijde plangebied



Behouden van bestaande ontginningsstructuur



Rekening houden met gevoeligheid voor bodemdaling



Aandacht voor watercompensatie bij ontwikkeling

Externe veiligheid



Brandstofleiding met beschermingszone

Meter
0 20 40 60 80 100

Molenbiotoop

- Rekening houden met de molenbiotoop van Boezemmolen nr. 6
- Hoge dichtheid tegen Woonwijk Bergvliet, lage dichtheid nabij de molen

Bestaande woningen

- Rekening houden met zicht vanuit (tuinen van) bestaande woningen
- Hogere dichtheid meer in het zuiden van het plangebied

Belangen in balans

- Model waarin zowel deels rekening gehouden kan worden met molenbiotoop en zicht vanuit bestaande woonwijk.

Legenda

	Hoge bebouwingsintensiteit
	Middelhoge bebouwingsintensiteit
	Lage bebouwingsintensiteit
	Groene ruimte
	Zicht vanuit de bestaande woonwijk
	Molen met molenbiotoop

Visie

- Groene afronding zuidzijde Haastrecht met onderscheidende groene wijk
- Natuurinclusieve woonwijk met goede mix van sociaal, betaalbaar en vrije sector
- Onderscheidend woonprogramma en voorzien in grote woonbehoefte
- Realiseren ommetje 'Haastrecht zuid' en daarmee het verbinden van de Overtuin met de Hooge Boezem
- Oplossen van de conflicterende situatie paardenstal in woonwijk Bergvliet
- Bijdrage aan natuurontwikkeling





Achterpoort, Haastrecht | Gemeente Krimpenerwaard
 Referentiebeelden architectuur | juli 2022



Toelichting van de bedoeling van de natuurontwikkeling in relatie tot perceel [REDACTED] (de uiterst westelijk gelegen kavel van het plangebied)

Een karakteristiek rietgedekte woonboerderij die wij voorzien op het zuidelijk gelegen deel van het perceel, past helemaal in het natuurlandschap en bij de naaste omgeving, zoals de molen van Hol, Boezemmolen 6 en het Haastrechtse bos. Het vormt tevens een buffer tussen het natuurgebied en de bestaande en toekomstige woningen. Doordat het uiterlijk van de woning opgaat in de natuur zal dit één harmonieus geheel vormen. Het rieten dak benadrukt het landelijk karakter.

Eveneens is op dit perceel een ruimte ingetekend voor praktijk, passend bij de woonboerderij.

De inrichting van het groene erf is eveneens gebaseerd op harmonie met de natuur, waarbij rust en ruimte zeer belangrijk is.

Een stal, gebouwd in de stijl zoals die bij de molen van Hol (welke thans dienst doet als woning) of de helaas afgebroken stal bij Boezemmolen 6 (deze was cultureel erfgoed) komt geheel tot zijn recht in de natuur. Omdat dit zo'n mooi en uniek gebied is, hechten wij veel waarde aan de molenbiotoop.

De mestplaat, die zich op enkele meters van de stal bevindt, is een heuse voedselbron, vol met insecten en wormpjes voor vogels zoals bijvoorbeeld kwikstaartjes, kauwtjes, graspiepers en diverse mezen- mussen- en sijnzensoorten, etc. Dit is een belangrijk onderdeel van ons goedgekeurde natuurplan Veenweiden.

Dit tezamen zorgt voor een verhoogde biodiversiteit, en sluit goed aan bij het natuurgebied.

Op de noordkop van ons perceel zijn enkele (levensloopbestendige) woningen ingetekend.

Tevens kan er aan de noordkant vanuit het bos een wandelpad à la Haastrechtse Tiendweg richting de Paulus van Haastrechtbrug gerealiseerd worden. Hierbij worden dan de natuurgebieden met elkaar verbonden.