

Raadsvergadering : 20 april 2021**Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak'****Datum : 23 februari 2021**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, en het bestemmingsplan 'Middelblok107-109, Gouderak' vast te stellen. Het gaat om het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' naar de bestemming 'Bedrijf', inclusief een uitbreiding. Eén en ander ten behoeve van een loonbedrijf in agrarisch en agrarisch-aanverwant loonwerk, werk in grond-, weg- en waterbouw alsmede werk in groenvoorziening, op het perceel Middelblok 107-109 te Gouderak.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak' vast te stellen;
2. het ontwerp-bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak' met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1904BG010-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland in de Krimpenerwaard (Gebiedsovereenkomst Veenweiden Krimpenerwaard 2014 2021) hebben de onderhandelingen met de eigenaren van de percelen Middelblok 107-109 en Middelblok 113 (combinatie agrarisch bedrijf en loonbedrijf) te Gouderak, geleid tot een minnelijke verwerving van het perceel Middelblok 113 met het bijbehorende grondareaal. Het agrarische bedrijf van Middelblok 113 is verplaatst naar een agrarisch perceel buiten de Krimpenerwaard. Het loonbedrijf wordt voortgezet op het perceel Middelblok 107-109.

Door het wegvallen van de locatie Middelblok 113 is er voor de voortzetting van het loonbedrijf op het perceel Middelblok 107-109 behoefte aan uitbreiding. De eigenaren hebben de laatste jaren behoorlijk geïnvesteerd in mechanisatie om het bestaansrecht van het bedrijf duurzaam te borgen. De uitbreidingsruimte op het perceel Middelblok 107-109 is vereist voor met name het overdekt stallen van de machines en ander bedrijfsmaterieel.

Daarnaast wordt verzocht om een bestemming 'loonbedrijf' aan het perceel Middelblok 107-109 toe te kennen in plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'.

Beoogd resultaat

Een planologisch juridisch kader voor de voortzetting van het loonbedrijf met een uitbreidingsmogelijkheid voor bedrijfsbebouwing.

Argumenten**1.1 Er zijn zienswijzen ingediend.**

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er enkele zienswijzen ingediend. Met het oog hierop is een Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgesteld. In de nota zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen en de nota bevat een samenvatting van en een reactie op de zienswijzen.

2.1 De Stichting Agrarische Adviescommissie heeft een positief advies uitgebracht.

Het uitbreidingsverzoek van het loonbedrijf heeft de Agrarische Beoordelingscommissie aangemerkt als noodzakelijk. Het loonbedrijf verricht tot op heden agrarische en agrarisch aanverwant loonwerk, hoofdzakelijk in de grasteelt en weidebouw. Daarnaast worden ook werk in grond-, weg- en waterbouw en in de groenvoorziening verricht. In de huidige situatie vinden er dus al werkzaamheden plaats in het kader van een meer regulier loonbedrijf.

De stalling van machines en bedrijfsmaterieel dat tot voor kort plaatsvond op Middelblok 113 moet een plaats krijgen op Middelblok 107-109. Voorts wil men, zeker in de wintermaanden, alle bedrijfsmaterieel overdekt kunnen stallen. Door de beoordelingscommissie is verklaard dat de uitbreiding van het (agrarische) bouwvlak en de omvang van de gevraagde nieuwbouw noodzakelijk is.

2.2 Vanuit landschap kan ingestemd worden met de bouw van een nieuwe stal achter het huidige erf.

Vanuit het taakveld landschap is ingestemd met een nieuwe bedrijfsopstal achter het huidige erf met dien verstande dat de voorgestelde erfbepanting daadwerkelijk wordt aangelegd. Dit aspect is in de vorm van een kwalitatieve verplichting in de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen (artikel 3.4.2).

2.3 Uw raad heeft een motie aangenomen om in het kader van de natuurontwikkeling ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Uw raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard een motie aangenomen waarin uw college is verzocht om ruimhartig om te gaan met het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, uiteraard met inachtneming van een goede ruimtelijke ordening. In de onderhavige situatie gaat het om de aankoop van gronden ten behoeve van de natuurontwikkeling inclusief het agrarische bedrijfsperceel op Middelblok 113 te Gouderak. Voor de voortzetting van het loonbedrijf is een uitbreidingsmogelijkheid op de locatie Middelblok 107-109 noodzakelijk.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Uw raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). Uw raad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijke kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. U moet wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 en 2.1 Er zijn zienswijzen ingediend.

Vanuit de omgeving is een drietal zienswijzen ontvangen. De kern van de zienswijzen is dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak' voorziet in een bedrijfsgebouw dat diep het open landschap insteekt en plaatsvindt pal naast het nieuwe landgoed Middelblok. Reclamanten verliezen hierdoor het uit- en overzicht op de polder. Daarnaast vindt men de eisen die worden gesteld aan de landschappelijke invulling minimaal.

In dit kader van een overleg dat op verzoek heeft plaatsgevonden tussen de eigenaren van het direct aangrenzende perceel (Middelblok 77d; woonkavel op het landgoed) en de eigenaren van het perceel Middelblok 107-109 is door laatstgenoemde de bereidheid uitgesproken om de beoogde nieuwe bebouwing richting de dijk op te schuiven. Hierdoor kan in het bestemmingsplan Middelblok 107-109 het bouwvlak aan de achterzijde met 10 meter worden ingekort. Daarnaast is uitgesproken dat de gevels van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouw worden opgetrokken uit potdekseldelen met een hout 'look'. Voorts is aangegeven dat in het bestemmingsplan Middelblok 107-109 volstaan kan worden met een maximale bouwhoogtemaat van 10 meter.

Dit betekent dat de afwijkmogelijkheid van 10% die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen voor de goot- en bouwhoogte in de regels van het bestemmingsplan is vervallen. Ook zal tussen partijen nader overleg gevoerd worden over de landschappelijke inpassing.

De andere zienswijze-indieners zijn per email van het vorenstaande op de hoogte gesteld. Dit heeft er toe geleid dat er door één van hen nadere vragen zijn gesteld. Deze vragen zijn voorzien van een reactie opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.2 Er kan een precedentwerking uitgaan van medewerking aan uitbreiding ten behoeve van het loonbedrijf
Het is mogelijk dat er nieuwe verzoeken worden ingediend voor uitbreidingsmogelijkheden in het kader van agrarisch en niet-agrarisch aanverwante bedrijvigheid. In de onderhavige situatie betreft het echter een perceel met een agrarische bestemming waarbinnen al de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' geldt. Voorts ligt het perceel in een gemengd gebied (woningbouw, bedrijvigheid) met een ontsluiting op een doorgaande weg die via de Gouderakse brug de Krimpenerwaard aan de noordzijde ontsluit. Bovendien ligt het perceel niet in een gebied waarvoor op grond van het provinciale beleid een bijzondere beschermde kwaliteit geldt. .

Alternatieven

Een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing in plaats van in de lengte van het perceel, in de breedte zodat de bebouwing minder ver in het landschap insteekt. Dit is vanwege de geringe breedte van het perceel niet mogelijk. Daarnaast wordt met een bouwvlak in de lengte aangesloten bij de kavelrichting.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn drie zienswijzen ingediend. In een overleg dat op verzoek heeft plaatsgehad tussen de eigenaren van Middelblok 77d (woonkavel op het landgoed) en de heren Zwijnenburg met hun adviseur, waarbij ook de gemeente vertegenwoordigd was, is tot een oplossing gekomen. Eén en ander heeft onder andere geleid tot het intrekken van één zienswijze.

Vervolgtraject en uitvoering

Doorlooptijd: Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak';
- Aangepast ontwerp-bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak'.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,
de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip

mr. R.S. Cazemier

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 februari 2021 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak';

gelet op de artikel 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Middelblok 107-109, Gouderak' met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1904BG010-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2021,

de griffier,



dr. M-L van Muijen

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier