gemeente Krimpenerwaard

Nr.: ZK19007127 / 20-0023117

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 15 december 2020

Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan Industrieweg 37 Stolwijk

Datum : 6 oktober 2020

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Industrieweg 37 Stolwijk vast te stellen. Op basis van het bestemmingsplan wordt de bestaande bovenwoning gelegaliseerd door wijziging van een bedrijfsbestemming naar een gemengde bestemming.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:
1. Het bestemmingsplan Industrieweg 37 Stolwijk, met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2010BT029-VG01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2009 (27 april 2010) is de bestemming van het perceel aan de Industrieweg 37 in Stolwijk gewijzigd van "gemengd" naar "bedrijventerrein". Deze wijziging is niet verzocht door de eigenaar en ook niet bewust vanuit de gemeente aangebracht. In de daarop volgende herziening van dit bestemmingsplan (27 september 2016) heeft het perceel de bestemming bedrijventerrein gehouden. Boven het tandtechnisch bedrijf op dit perceel wordt al voor 2009 gewoond. Omdat bewoning op de verdieping niet is toegestaan binnen de bestemming bedrijventerrein is een illegale situatie ontstaan.
Op 14 juli 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan om legalisatie mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 juli 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend, waarmee kan worden overgegaan tot vaststelling.

Beoogd resultaat
Met de legalisatie van een bestaande bovenwoning wordt een fout uit het bestemmingsplan hersteld.

Argumenten
1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners alsmede de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderzocht of de bovenwoning planologisch inpasbaar is. Dit blijkt het geval te zijn, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan
Het plan heeft gedurende 6 weken voor één ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen of andere reacties binnengekomen die om aanpassing van het ontwerpplan vragen. Om deze reden kan het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Een exploitatieplan is niet benodigd
Omdat de ontwikkeling geen bouwplan bevat (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro), maar enkel een planologische functiewijziging, is het niet nodig om een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst op te stellen. De raad moet wel expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Alternatieven
Indien geen medewerking wordt verleend aan legalisatie van de bovenwoning ligt het voor de hand om handhavend op te treden. In dat geval zal de woonfunctie moeten worden beëindigd en ook de verdieping bedrijfsmatig moeten worden gebruikt. Omdat het in dit geval gaat om een onbewuste wijziging van de bestemming "gemengd" naar "bedrijf" door de gemeente heeft het de voorkeur om dit te herstellen.

Financiën
Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. De planologische functiewijziging wordt betaald door de initiatiefnemer conform de gemeentelijke legesverordening.
Omdat de bovenwoning al meer dan 10 jaar op de locatie aanwezig is wordt geen planschade verwacht als gevolg van dit plan. Aangezien dit bestemmingsplan nodig is door een onbewuste wijziging die vanuit de gemeente in het bestemmingsplan is aangebracht, is het niet redelijk om eventuele planschade te verhalen op de eigenaar. Er is dan ook geen planschadeverhaalovereenkomst opgesteld. Indien toch planschade uitgekeerd moet worden is dit voor rekening van de gemeente.

Juridische zaken
Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden dan is er een nieuw planologisch kader op basis waarvan de initiatiefnemer legaal op de verdieping mag wonen.

Participatie en extern overleg
Het ontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de Provincie Zuid-Holland. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. De Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) heeft het akoestisch onderzoek opgesteld. Daarnaast heeft een ieder kennis kunnen nemen van het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan.

Vervolgtraject en uitvoering
Het bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad in werking. De kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld moet binnen twee weken na vaststelling worden gepubliceerd.

Bijlagen
1.1 Toelichting bestemmingsplan Industrieweg 37 Stolwijk
1.2 Regels bestemmingsplan Industrieweg 37 Stolwijk
1.3 Verbeelding bestemmingsplan Industrieweg 37 Stolwijk

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2020 inzake vaststelling van het bestemmingsplan Industrieweg 37 in Stolwijk:

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Industrieweg 37 Stolwijk, met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2010BT029-VG01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2020,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier