

Nr.: 698153/1379871

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 17 september 2024

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel

Portefeuillehouder: Mevrouw M.G. Boere-Schoonderwoerd

Datum: 18 juni 2024

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel' gewijzigd vast te stellen. Met het bestemmingsplan worden de agrarische bouwvlakken van IJsseldijk Noord 244 en 244a planologisch 'samen gevoegd', nevenactiviteiten bij de agrarische bedrijfsvoering IJsseldijk Noord 244a toegestaan en de agrarische bedrijfswoning IJsseldijk Noord 244 omgezet naar een plattelandswoning.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel';
2. het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel, met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2308BG058-VG01 gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Ontvangen is een verzoek het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 2005' partiel te herzien ten behoeve van:

- het planologisch 'samen voegen' van de bestaande agrarische bouwvlakken die in feitelijke zin al behoren bij het perceel IJsseldijk-Noord 244a te Ouderkerk aan den IJssel;
- mogelijkheid voor nevenactiviteiten bij de agrarische bedrijfsvoering;
- het omzetten van de agrarische bedrijfswoning IJsseldijk-Noord 244 te Ouderkerk aan den IJssel naar een plattelandswoning.

De percelen IJsseldijk Noord 244 en 244a te Ouderkerk aan den IJssel, hebben op grond van het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 2005', een agrarische bestemming met bouwvlakken en twee agrarische bedrijfswoningen. In het verleden was sprake van twee agrarische bedrijven, te weten IJsseldijk-Noord 244 en IJsseldijk-Noord 244a te Ouderkerk aan den IJssel. De agrarische bouwvlakken en de daarop aanwezige agrarische bebouwing zijn inmiddels al een aantal jaren in gebruik bij het agrarische bedrijf op IJsseldijk-Noord 244a. Op de locatie is een schapen- en rundveehouderij gevestigd. De hoofdactiviteit is het houden van 200 schapen en 35 stuks zoogkoeien. Hiervoor geldt een onherroepelijke omgevingsvergunning beperkte milieutoets en gebiedsbescherming (verleend in 2018). In het kader van deze vergunning is door de provincie een verklaring van geen bedenkingen Natura 2000-gebieden Wet natuurbescherming afgegeven.

Omdat het een kleinschalig bedrijf betreft waar op een duurzame wijze het vee wordt gehouden, is er behoefte aan neveninkomsten. Initiatiefnemer wenst de volgende nevenactiviteiten (Regeling Vernieuwend Ondernemen) te ontplooiën:

- natuurbeschermer, onder andere door extensieve begrazing;
- hoveniersbedrijf voor 1 tot 2 dagen per week met activiteiten op locatie van de klant en voorzien in het ontwerpen, uitvoeren en onderhouden van hoveniersactiviteiten;
- verkoop van eigen geproduceerde producten en streekproducten, waaronder producten die vrijkomen uit natuurbeschermer;
- het realiseren van logeerkamers voor verblijfsrecreatie, op de zolder van de stal;



- het ontvangen van mensen op het bedrijf in het kader van studiebijeenkomsten en educatieve doeleinden.

Op IJsseldijk-Noord 244 is al langere tijd geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering en wordt de bijbehorende agrarische bedrijfswoning niet meer als zodanig bewoond. Omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is niet mogelijk vanwege de afstanden die in het kader van de milieuregelgeving hiervoor in acht moeten worden genomen. Op grond van de Wet plattelandswoningen is het wel mogelijk om een (voormalige) agrarische bedrijfswoning te laten bewonen door een derde. Deze woningen kunnen dus bewoond worden door bewoners die geen band (meer) hebben met het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Deze woningen blijven wel onderdeel van de agrarische bestemming.

Beoogd resultaat: een planologische juridische kader voor het 'samenvoegen' van bestaande agrarische bouwvlakken, mogelijkheden voor nevenactiviteiten en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning IJsseldijk-Noord 244 naar een plattelandswoning.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn beoordeeld.

Er is één zienswijze ingediend, die betrekking heeft op een verduidelijking van de opstallen die behoren bij de plattelandswoning, alsook de mogelijkheid van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis zoals die geldt bij woonbestemmingen. Daarnaast is gebleken dat enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn. Hierbij gaat het vooral om inhoudelijk ondergeschikte en redactionele aanpassingen. De zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'IJsselgaarde, Ouderkerk aan den IJssel' (bijlage 1). Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. In genoemde Nota zijn ook de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2.1 De bestemmingsplanherziening past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

In de bestaande situatie is reeds sprake van een agrarisch bouwvlak met een omvang van minder dan 1 hectare. De feitelijke situatie wijzigt zoals gezegd niet. In het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 2005' en ook in de andere bestemmingsplannen voor het buitengebied wordt uitgegaan van een agrarisch bouwvlak van ten hoogste 1,5 ha. In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard is voorts opgenomen dat de melkveehouderij op zich de basis is in de Krimpenerwaard, maar in aantallen vee geen groeimogelijkheden heeft. Het gaat in de onderhavige situatie niet om een toename van het aantal dieren.

In het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 2005' is nog niet de Regeling Vernieuwend Ondernemen opgenomen, zoals deze in de meeste bestemmingsplannen voor het buitengebied is verwerkt, omdat genoemd bestemmingsplan is vastgesteld voordat de Regeling (in gezamenlijkheid door de afzonderlijke voormalige gemeenten van de Krimpenerwaard opgesteld) van kracht werd. Op grond van deze regeling kunnen in een bestemmingsplan een aantal nevenactiviteiten bij recht (en onder voorwaarden) mogelijk worden gemaakt. Daarnaast is het mogelijk om voor nevenactiviteiten die in milieutechnische zin effecten kunnen hebben op de omgeving, een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Eén en ander is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Krimpenerwaard. In dit deel van de Krimpenerwaard (Krachtig buitengebied: duurzaam leven) geldt onder andere als speerpunt om in te zetten op agrarische verdienmodellen en wordt ingezet op circulaire/adaptieve landbouw. Daarnaast zijn verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven op grond van de provinciale omgevingsverordening onder voorwaarden toegestaan.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan en de daarin opgenomen verantwoording op basis van diverse onderzoeken is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden Holland heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten.

2.4. Er is geen wettelijke grondslag voor het opstellen van een exploitatieplan.

In de onderhavige situatie is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, hetgeen betekent dat het kostenverhaal niet via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst kan plaatsvinden. De



legesverordening is van toepassing. Voor verhaal van kosten door planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld.

Kanttekeningen

2.1 Een deel van het agrarisch bouwvlak is nog niet benut.

Een deel van het bestaande bouwvlak, gelegen achter de agrarische bedrijfswoning, is nog niet benut voor bebouwing. Op een later moment wil initiatiefnemer in overleg met de gemeente bezien of herschikking van dit deel van het agrarisch bouwvlak mogelijk is. Eén en ander om een mogelijkheid te creëren voor een biologische bedrijfsvoering en nadrukkelijk niet voor uitbreiding van het aantal dieren.

Uitbreiding van het aantal dieren is vanwege de huidige wet- en regelgeving omtrent stikstofdepositie niet zondermeer mogelijk. Van interne saldering zal geen sprake zijn, inhoudende dat, wanneer een nieuwe activiteit zorgt voor een emissietoename, de emissie van de bestaande toegestane activiteit dusdanig moet worden verlaagd dat de nieuw veroorzaakte depositie daar in zijn geheel binnen past. Bij extern salderen moet stikstofruimte worden ingezet van een bedrijf dat stopt. Deze opties liggen in de onderhavige situatie niet in de rede.

Alternatieven

De huidige agrarische bestemming handhaven met de tweede agrarische bedrijfswoning en geen mogelijkheid van nevenactiviteiten bij de agrarische bedrijfsvoering.

Financiën

Dit plan heeft geen financiële consequenties. Met betrekking tot kostenverhaal worden voor het in behandeling nemen van de aanvraag om het bestemmingsplan te herzien leges in rekening gebracht. Ten aanzien van het onderdeel tot planschade is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Juridische zaken

Het ontwerp-bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel, is ter inzage gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dit betekent dat op grond van het overgangsrecht van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening met onderliggende regelingen van toepassing blijven op de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.

Tegen een vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken na bekendmaking van het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Er heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaren/bewoners van IJsseldijk Noord 244 (om te zetten agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning). Daarnaast heeft de bekendmaking en ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan plaatsgevonden op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijzen.

Vervolgtraject en uitvoering

Na uw besluit over het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt en ligt het plan voor de duur van zes weken ter inzage. In het geval er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn.

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

Bijlagen:

1. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel';
2. Bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel.



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 18 juni 2024 inzake het gewijzigd vaststellen bestemmingsplan IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel;

gelet op het bepaalde in de artikelen van de Invoeringswet Omgevingswet en de Wet ruimtelijke ordening ; met onderliggende regelingen;

besluit:

1. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel';
2. het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel, met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2308BG058-VG01 gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2024,
de griffier,

S. van Dijk

de voorzitter,

ir. J. Beenakker