

Steinsedijk 47 – Haastrecht

Wijzigingsplan



identificatie

projectnummer:
17004

Kenmerk:
NL.IMRO.1931.BPW1805BG006-VG02

planstatus

datum:
05-07-2017
26-09-2018
12-12-2018
21-05-2019
23-02-2021

concept
voorontwerp
ontwerp
vaststelling
herstelbesluit

Inhoud

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Planvorm	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	6
2.1. Ligging plangebied	6
2.2. Huidige situatie	6
2.3. Beschrijving plan	7
3. Ruimtelijk beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	11
3.4. Conclusie	11
4. Sectorale toetsen	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Bedrijven en milieuzonering	13
4.3. Overige sectorale aspecten	15
4.4. Conclusie	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2. Economische uitvoerbaarheid	17

Regels	1
---------------	----------

Bijlage

Nota van Wijziging

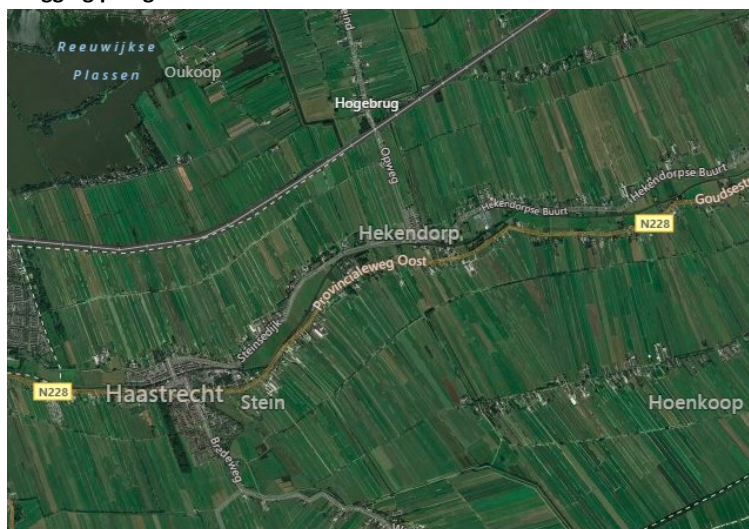
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Steinsedijk 47 in Haastrecht is het bouwbedrijf Beekbouw gevestigd. Het gebruik van de gronden vindt plaats overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan op grond waarvan op de betreffende bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar zijn en tevens de specifieke vorm van bedrijf 'aannemersbedrijf met werkplaats; bedrijfsvloeroppervlak > 1.000 m²' is toegestaan.

Op grond van artikel 4.4.2 van het vigerend bestemmingsplan is binnen een bestemmingsvlak met een bedrijfsbestemming ten hoogste één bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de Steinsedijk 47 wordt door de bewoners en eigenaren naast bouwbedrijf nog een tweede bedrijf uitgeoefend. Dit bedrijf is Steinhoeve Media. Alhoewel de bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar zijn binnen de bestemming 'bedrijf' is sprake van planologisch strijdig gebruik aangezien ten hoogste één bedrijf per bestemmingsvlak is toegestaan.

Figuur 1 Ligging plangebied



Het college van b en w heeft op grond van regel 4.5.3 van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied (voormalige gemeente Vlist)' de bevoegdheid het bestemmingsplanplan te wijzigen en een tweede bedrijf toe te staan, mits aan enkele voorwaarden uit de betreffende planregel wordt voldaan. Omdat de bedrijfsactiviteiten reeds geruime tijd worden ondernomen en aan de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid voor het buitengebied wordt voldaan, verzoekt de eigenaar van het bedrijf, tevens bewoner van het perceel, de gemeente medewerking te verlenen aan de vaststelling van een wijzigingsplan teneinde de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen.

Naar aanleiding van een tegen het initiële wijzigingsplan van 4 juni 2019 ingediend beroepschrift heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 4 november 2020 een

tussenuitspraak gedaan. Daarbij heeft zij het college van b en w de volgende opdracht meegegeven:

“De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding het college met toepassing van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het hiervoor onder overweging 6.2. geconstateerde gebrek in het bestreden wijzigingsplan binnen de in de beslissing van deze uitspraak genoemde termijn te herstellen. Het college kan dit doen door alsnog deugdelijk te motiveren waarom alle soorten bedrijven met bedrijfsactiviteiten in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels van het moederplan, alsmede bedrijven met bedrijfsactiviteiten die niet in de toegelaten categorieën zijn genoemd, maar die naar aard en invloed op de omgeving met de wel genoemde bedrijfsactiviteiten zijn gelijk te stellen, ruimtelijk aanvaardbaar zijn op het perceel” Het college dient hierbij in acht te nemen dat op het naastgelegen perceel van Vriezen ten aanzien van zijn horecabedrijf een beperking in de openingstijden is opgenomen in het moederplan, ter bescherming van het woon— en leefklimaat van de omgeving. Het college kan er ook voor kiezen het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen en het tweede bedrijf te beperken tot een bedrijf dat qua aard van de bedrijfsactiviteiten gelijk kan worden gesteld met een uitgeverij (kantoor).”

Met dit aangepaste wijzigingsplan herstelt het college van b en w het door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geconstateerde gebrek. Daarbij kiezen wij er, gezien de diverse af te wegen belangen in het kader van de goede ruimtelijke ordening, voor om:

1. een specifieke gebruiksregel in de regels van het wijzigingsplan op te nemen ten aanzien van;
2. daarbij te verwijzen naar een nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten (exclusief de bedrijfsactiviteiten die vallen onder 'logies, maaltijden- en drankenverstrekking [horeca]), die wordt opgenomen in bijlage 1 bij de regels van het wijzigingsplan;

Hiermee is gekozen voor een tussenvariant, waarbij enerzijds bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, maar anderzijds tegemoet gekomen wordt aan de in de beroepsprocedure geuite bezwaren omtrent horeca. In paragraaf 4.2 van de Toelichting wordt deze keuze gemotiveerd.

1.2. Planvorm

Het doel van het wijzigingsplan is het wijzigen van de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied (voormalige gemeente Vlist)' (2015). Het betreft een wijziging van regel 4.4.2 behorend bij de bestemming 'Bedrijf'. Met de wijziging wordt het juridisch-planologisch kader geschapen voor het uitoefenen van een tweede bedrijf ter plaatse van het perceel met adres Steinsedijk 47.

De wijziging wordt doorgevoerd onder gebruikmaking van de bevoegdheid als genoemd onder artikel 4.5.3, behorend bij de bestemming 'bedrijf', op grond waarvan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben het plan te wijzigen en meer dan één bedrijf toe te laten binnen één bestemmingsvlak. Het plan voldoet aan de in artikel 4.5.3 gestelde voorwaarden dat het moet gaan om het toevoegen van een bedrijf aan het bestaande bedrijf waarbij bouwmogelijkheden niet worden uitgebreid, geen extra bedrijfswoningen worden toegestaan en geen extra inrit wordt aangelegd. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.3. Leeswijzer

Het wijzigingsplan 'Steinsedijk 47 - Haastrecht' bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. Het plan moet worden gelezen in samenhang met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)' dat is vastgesteld in december 2015.

De toelichting vormt het niet-juridisch bindend onderdeel van het wijzigingsplan. Deze is bedoeld om uiteen te zetten welke afwegingen ten grondslag liggen aan de regeling en welke aspecten daarin zijn betrokken. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het ruimtelijk beleidskader
- Hoofdstuk 4 bevat een toetsing van de sectorale aspecten
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Haastrecht, aan de Steinsedijk, tussen de kernen Haastrecht en Hekendorp. Deze dijk vormt een voormalige waterkering behorende bij de IJssel die ter hoogte van Haastrecht is gekanaliseerd. Het plangebied is gelegen aan de polderzijde van de dijk.

Figuur 2 Ligging plangebied



2.2. Huidige situatie

Ter plaatse van het perceel aan de Steinsedijk 47 is het aannemersbedrijf Beekbouw gevestigd. Het bedrijfsmatig gebruik van gronden en bouwwerken is overeenkomstig de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijfsactiviteiten', zoals die in artikel 4.1.2 van het vigerend bestemmingsplan is opgenomen (Aannemersbedrijf, categorie 3.1), ware het niet dat in de betreffende tabel abusievelijk het adresnummer 57 is vermeld en niet 47. Dat neemt niet weg dat de bedrijfsactiviteiten van Beekbouw, gelet op de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1.000 m², moeten worden ingeschaald in categorie 3.1. Ter plaatse geldt daarnaast een algemene toelaatbaarheid voor bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of voor activiteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen maar daarmee naar aard en invloed zijn gelijk te stellen.

Voor de bedrijfslocatie gelden in de huidige situatie op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente Vlist), dat op 15 december 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Vlist, de volgende regels:

- Bestemming 'bedrijf'
- Specifieke bouwaanduiding 'monument'
- Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Dijk'

In de huidige situatie is sprake van bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bouwbedrijf waarin apparatuur van het bouwbedrijf is opgesteld en opslag van bouwmaterialen plaatsvindt. Binnen het bestemmingsvlak is tevens een historische hoeve aanwezig, gebouwd rond 1800, met de status van rijksmonument. De hoeve heeft de functie van bedrijfswoning gekregen, behorende bij het bouwbedrijf.

Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)



2.3. Beschrijving plan

Het plan bestaat uit het voortzetten de activiteiten van het bedrijf Steinhoeve Media dat als tweede bedrijf binnen het bestemmingsvlak met adres Steinsedijk 47 moet worden getypeerd. De activiteiten worden ter plaatse sinds 2007 ondernomen. Het bedrijf is actief op het gebied van media en reclame. De activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing. Ten behoeve van dit tweede bedrijf zijn en worden geen nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd. De activiteiten hebben een kleinschalige omvang gelet op het totale beschikbare vloeroppervlak binnen de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. De activiteiten hebben een ruimtelijke uitstraling die valt te rijmen met een woonbestemming.

Verkeer en ontsluiting –inrit

De eigenaar van Steinhoeve Media is tevens bewoner is van de bedrijfswoning op het adres Steinsedijk 47. Feitelijk vinden werkzaamheden 'aan huis' plaats. Contact met opdrachtgevers

vindt hoofdzakelijk online plaats. Met de legalisatie is geen verandering gemoeid in de situatie ten aanzien van de inrit vanaf de Steinsedijk, het aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen de bedrijfslocatie of de verkeersaantrekkende werking.

Figuur 4 Zicht op bedrijfswoning Steinsedijk 47 vanaf de kruin van de Steinsedijk



3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de toetsing van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)'. Verder is van belang dat voor de wijziging geen motiveringseis geldt als bedoeld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Ladder duurzame verstedelijking) omdat er geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag, laat staan een nieuw beslag van meer dan 500 m². De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. De actualisering 2016 van de VRM, het Programma ruimte, de Verordening ruimte en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze actualisering heeft betrekking op een reeks van onderwerpen, waaronder de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

Kwaliteitskaart

In de visie heeft de provincie in paragraaf 1.4.1 een kwaliteitskaart opgenomen. Deze gaat over het buitengebied (de ruimte tussen steden en dorpen) en over de rand van steden en dorpen. Op deze kaart staan kwaliteiten van Zuid-Holland benoemd. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken

van de opgestelde gebiedsprofielen. De provinciale kwaliteitskaart uit de VRM is uitgewerkt in gebiedsprofielen. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn.

Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

De provincie Zuid-Holland heeft voor de gehele provincie gebiedsprofielen opgesteld. Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke waartoe ook het deel van de polder Stein wordt gerekend waarin het plangebied is gelegen. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Vier ruimtelijke thema's

De centrale ligging in de Randstad, de openheid van de veenpolders en de bedrijvigheid maken Gouwe Wiericke tot het kloppende hart van het Groene Hart. Deze karakteristiek wordt uitgewerkt aan de hand van vier ruimtelijke thema's:

- palet van polders:
 - het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
 - het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- dynamische lijnen:
 - het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- weefsel van linten
 - het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten;
- het ideale ontspanningsgebied:
 - versterken van de recreatieve mogelijkheden, met name voor de landschapsbeleving zowel vanaf het water als vanaf het land.

Verordening ruimte 2014

De juridische waarborging van de VRM vindt plaats met de 'Verordening Ruimte 2014'. Voor het plangebied zijn de regels behorende bij de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet relevant. Van de wijziging gaan geen zichtbare effecten uit, er is geen sprake van nieuwe bebouwing of aanpassing van bebouwing en of polderlandschappen. Om die reden is er geen relevantie voor de genoemde ambities van het gebiedsprofiel en de regels omtrent ruimtelijke kwaliteit, landschap, groen en cultuurhistorie of overige regels van de Verordening ruimte 2014.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie K5

In 2009 hebben de gemeenteraden van de K5-gemeenten de Structuurvisie K5 vastgesteld. De centrale opgave voor de Krimpenerwaard is het uitzetten van een evenwichtige koers in het spanningsveld tussen het versterken van sociaaleconomische aspecten enerzijds en het waarborgen van de cultuurhistorische, natuur- en landschapskwaliteiten anderzijds. Met name het patroon van dijk- en dorpslinten en het waterrijke slagenlandschap zijn kenmerkend voor de regio. In een groot deel van het gebied blijft de grondgebonden melkveehouderij de belangrijkste functie. In de bepaalde gebieden, zal natuur ontwikkeld worden met recreatief medegebruik. In het zuiden van de Krimpenerwaard zijn ook beperkte mogelijkheden voor hervestiging van bedrijven die in het kader van natuurontwikkeling worden uitgekocht. Daarnaast wordt, binnen bestaande opstallen, ruimte geboden aan activiteiten op het vlak van verbrede landbouw en vernieuwend ondernemerschap.

3.4. Conclusie

De voorliggende wijziging van de bedrijfslocatie aan de Steinsedijk 47 is zodanig kleinschalig van aard dat deze niet valt te typeren als één van de soorten ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in de VRM. De uitvoering van het wijzigingsplan heeft geen enkele consequentie voor de aanwezige structuren en kwaliteiten in het gebied, noch kan de ontwikkeling aan het realiseren van ambities een bijdrage leveren. De activiteiten vinden plaats binnen bestaande bebouwing, er is of wordt geen bouwwerk voor opgericht. De activiteiten van het tweede bedrijf hebben geen effect op de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het wijzigingsplan niet stuit op belemmeringen vanuit het oogpunt van provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4. Sectorale toetsen

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de toetsing van de wijziging plaats aan het beleid en de normstelling voor de relevante sectorale aspecten. Voor de sectorale aspecten waarvoor geen toetsing hoeft plaats te vinden aan het beleid en de normstelling, is in tabelvorm compact weergegeven om welke reden deze toetsing achterwege kan blijven.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Ter plaatse van het perceel de Steinsedijk met kadastrale aanduiding Haastrecht, G 226, geldt een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming zijn op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist) (2015) bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar. In de regels bij het wijzigingsplan is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen die is afgeleid van de Staat die behoort bij het geldende bestemmingsplan.

De algemene toelaatbaarheid voor een eerste bedrijf geldt c.q. ook voor een tweede bedrijf. De systematiek van milieuzonering is een relatief grof hulpmiddel om hinder van bedrijfsactiviteiten vooraf in te schatten. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de toelating van een tweede bedrijf, waarvan de bedrijfsactiviteiten worden ingeschaald in de algemeen toelaatbare categorieën, ertoe leidt dat de richtafstanden voor afzonderlijk onderscheiden bedrijfsactiviteiten niet langer kunnen worden gehanteerd ter voorkoming van milieuhinder. Op grond van het bestemmingsplan zijn de bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 binnen alle bedrijfsbestemmingen toegelaten, ongeacht de afstand tot omliggende milieugevoelige bestemmingen en omvang van bedrijfslocaties. Ook in geval van de vestiging van een opvolgfunctie ter plaatse van een vrijgekomen agrarisch bouwvlak zijn bedrijfsactiviteiten uit deze beide categorieën (na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid) toegelaten. In het geldende bestemmingsplan is gemotiveerd dat bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 vanuit milieuhygiënisch oogpunt binnen iedere bedrijfsbestemming inpasbaar zijn. Daarbij is tevens van belang dat met het wijzigingsplan geen wijziging in bouwmogelijkheden plaatsvindt. Bedrijfsactiviteiten die worden ondernomen door het tweede bedrijf dienen binnen de bestaande bedrijfsbebouwing te worden ondernomen.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn tevens bedrijfsactiviteiten toelaatbaar die niet zijn vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met in de Staat vermelde bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2. Er is geen aanleiding om deze bepaling niet van toepassing te laten zijn op een tweede bedrijf.

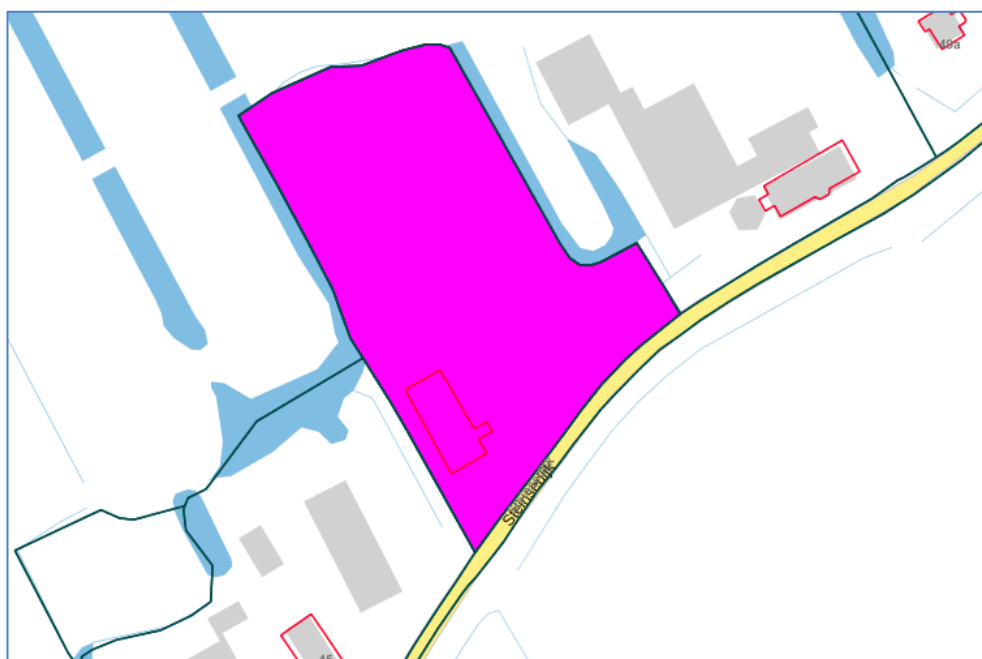
In de regels is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten geen koppeling gelegd met de Staat van bedrijfsactiviteiten van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist). In plaats daarvan wordt in de regels verwezen naar een eigen Staat die is opgenomen als bijlage bij de regels van voorliggend wijzigingsplan. Reden daarvoor is dat de Staat bij het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten uit de categorie Logies, Maaltijden- en Drankenverstrekking zijn opgenomen. Het is niet wenselijk deze bedrijfsactiviteiten als tweede

bedrijf mogelijk te maken binnen de bestemming 'bedrijf' die geldt voor het perceel met adres Steinsedijk 47. In de eigen staat die behoort bij voorliggend wijzigingsplan is deze categorie komen te vervallen.

Bedrijfsactiviteiten tweede bedrijf

In de huidige situatie worden ter plaatse van het plangebied door bewoners bedrijfsactiviteiten uitgeoefend behorende bij een tweede bedrijf. Dat bedrijf betreft Steinhoeve Media. De activiteiten van dat bedrijf komen qua aard overeen met bedrijfsactiviteit met SBI-code 581 – Uitgeverijen (kantoor), waarbij tevens reclameactiviteiten plaatsvinden. De betreffende bedrijfsactiviteit is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in bijlage 1 van de regels. De bijbehorende milieucategorie betreft categorie 1. De bedrijfsactiviteiten worden derhalve ingeschaald in categorie 1 en zijn daarmee algemeen toelaatbaar.

Bedrijfsactiviteit	SBI-code 2008	Categorie	Toelaatbaar?
Steinhoeve Media	581 - Uitgeverijen (kantoor)	1	Ja



Figuur 1 Perceel met bedrijfsbestemming waarvoor het wijzigingsplan is opgesteld.

Toetsing

In de huidige situatie bedraagt de afstand van de bestemmingsvlak 'bedrijf' tot de woning ten westen van het plangebied circa 55 m. Zonder rekening te houden met de bestemmingsregels voor het aangrenzende perceel ten westen van het plangebied, die van invloed zijn op bouwmogelijkheden voor een woning, wordt geconcludeerd dat de kortste afstand van het bestemmingsvlak 'bedrijf' tot het bouwvlak ten westen van het plangebied circa 30 m bedraagt, waarmee aan de richtafstand voor categorie 2 bedrijfsactiviteiten ten opzichte van het omgevingstype 'rustig buitengebied' wordt voldaan.

Ten opzichte van de bedrijfslocatie ten oosten van het plangebied zijn richtafstanden op basis van milieuzonering niet van toepassing. Ter plaatse is sprake van een bouwvlak binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' waar agrarische bedrijfsactiviteiten en een bijbehorende agrarische bedrijfswoning zijn toegestaan. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan omgevingstypen 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'.

4.3. Overige sectorale aspecten

Omgevingsaspect	Toetsing en conclusie
Archeologie en cultuurhistorie	Ter plaatse van het wijzigingsgebied geldt een dubbelbestemming 'waarde –archeologie 3' vanwege een archeologische verwachtingswaarde op grond waarvan archeologisch onderzoek moet worden verricht alvorens bouwwerken uit te voeren of te laten uitvoeren. Omdat voor het tweede bedrijf geen nieuwe bouwwerken of wijziging van bouwwerken binnen het bouwblok nodig zijn, is het aspect archeologie en cultuurhistorie niet relevant voor het wijzigingsplan. Een deel van de bestaande bebouwing is aangewezen als Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet. Met de wijziging van het gebruik van de gronden is geen wijziging aan bouwwerken gemoeid. Ook daarvoor geldt dat het aspect cultuurhistorie niet relevant is.
Bodemkwaliteit	Er is geen sprake van een bestemmingswijziging. Evenmin is sprake van een bouwvergunningaanvraag. Omdat de wijziging ook niet vooruitloopt op bouw of grondwerkzaamheden en deze ook niet mogelijk maakt is het aspect bodemkwaliteit niet relevant voor het wijzigingsplan.
Water	Er treden geen andere effecten op ten aanzien van waterkwaliteit of waterkwantiteit dan in het vigerend bestemmingsplan is beschreven. Omdat de dijk geen waterkerende functie meer heeft is toetsing van ontwikkelingen in nabijheid van de dijk, vanuit het oogpunt van de stabiliteit en standzekerheid van de dijk, niet van toepassing.
Externe veiligheid	Niet relevant. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante activiteiten (transportleidingen, BEVI-bedrijven) aanwezig. Het plangebied ligt niet aan een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
Verkeer, parkeren, Wegverkeerslawaaï	Van het toe te voegen bedrijf gaat geen verkeersaantrekkende werking uit die van enige betekenis is, niet in absolute zin en niet ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie. Het aspect verkeer, parkeren en wegverkeerslawaaï is daarom niet relevant.
Luchtkwaliteit	Van het toe te voegen bedrijf gaat geen verkeersaantrekkende werking uit, de wijziging draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.
Ecologie	Niet relevant, er is enkel sprake een gebruikswijziging; geen sloop, geen nieuwbouw)
Landschap	Niet relevant, er is enkel sprake van een gebruikswijziging; geen sloop, geen nieuwbouw)
Geluid	Met de wijziging worden geen geluidrelevante bedrijfsactiviteiten of nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd, het aspect geluid is niet relevant.

4.4. Conclusie

Na uitvoering van het wijzigingsplan wordt aan het beleid en de normstelling voor sectorale aspecten, voor zover deze relevant zijn, voldaan. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke situatie.

5. Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient onder meer inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan en de mate waarin maatschappelijke organisaties zijn betrokken.

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het wijzigingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard over de waterveiligheid de waterhuishouding en provincie Zuid-Holland. Er zijn geen overige organisaties of bestuursorganen waarmee voor dit wijzigingsplan overleg nodig is. De beide overlegpartners hebben geen reactie gegeven.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf woensdag 12 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen bij het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis, Dorpsplein 8 te Stolwijk. Het ontwerp-wijzigingsplan is tevens raadpleegbaar via de website van de gemeente, www.krimpenerwaard.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder het volgende planidentificatienummer: (plan-ID): NL.IMRO.1931.BPW1805BG006-ON01. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan (of een wijzigingsplan) een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. Voorliggend wijzigingsplan kan niet worden getypeerd als een bouwplan, de voorbereiding van een exploitatieplan blijft achterwege.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het wijzigingsplan 'Steinsedijk 47, Haastrecht'

1.2 Wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in de bestandenset met planidentificatie [NL.IMRO.1931.BPW1805BG006-ON01](#)

1.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' van gemeente Krimpenerwaard, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 15 december 2015;

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01>

1.4 Overige begrippen

Voor de overige begrippen wordt verwezen naar artikel 1 'Begrippen' van de planregels van het bestemmingsplan;

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01/r_NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01.html#_1_Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 'Wijze van meten' van de planregels van het bestemmingsplan;

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01/r_NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01.html#_2_Wijzevanmeten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

Voor de regels behorende bij de bestemming 'bedrijf' wordt verwezen naar artikel 4 'Bedrijf' van de planregels van het bestemmingsplan;

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01/r_NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01.html

3.1 Algemeen

De Staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is niet van toepassing op het bestemmingsvlak 'bedrijf' ter plaatse van het adres Steinsedijk 47. Ter plaatse van dat bestemmingsvlak zijn gronden bestemd voor bedrijven met bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Staat maar die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de genoemde bedrijfsactiviteiten zijn eveneens toegestaan, een en ander met uitzondering van:

1. Detailhandelsbedrijven;
2. Zelfstandige kantoorvestigingen
3. Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht

3.2 Specifieke gebruiksregel

De bepaling als opgenomen in artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan is niet van toepassing op het bestemmingsvlak 'bedrijf' ter plaatse van adres Steinsedijk 47. Ter plaatse van dat bestemmingsvlak zijn twee bedrijven toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

Voor het artikel 'Waarde - Archeologie 3' wordt verwezen naar artikel 31 Waarde - Archeologie 3' van de planregels van het bestemmingsplan;

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01/r_NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01.html#_31_Waarde-Archeologie3

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 Algemene regels

Voor de algemene regels wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de planregels van het bestemmingsplan;

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01/r_NL.IMRO.1931.BP1511BG001-VG01.html#_3_ALGEMENEREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het wijzigingsplan Steinsedijk 47, Haastrecht.

