

COLLEGEVOORSTEL

REG.NR.: 772789

ZAAKNUMMER: 193119489

OPENBAAR

Onderwerp

Wijzigingsplan 'Schoonouwenweg 34, Stolwijk'

Voorgesteld besluit

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan 'Schoonouwenweg 34, Stolwijk' met kenmerk NL.IMRO.1931.BPW2010BG033-VG01 ongewijzigd vast;
2. Besluit geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het college heeft het wijzigingsplan 'Schoonouwenweg 34, Stolwijk' vastgesteld nu er over het ontwerp van het wijzigingsplan geen zienswijzen zijn ingediend. Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en worden de voormalige agrarische opstallen gesloopt. Als compensatie wordt één extra woning op dit perceel gerealiseerd.

Genomen besluit B&W

d.d.: 18-01-2022

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan 'Schoonouwenweg 34, Stolwijk' met kenmerk NL.IMRO.1931.BPW2010BG033-VG01 ongewijzigd vast;
2. Besluit geen exploitatieplan vast te stellen.

UITERSTE BESLISDATUM	Niet van toepassing
-----------------------------	---------------------

DATUM OPENBAARMAKING	Direct na B&W besluit
-----------------------------	-----------------------

PORTEFEUILLEHOUDER	L.A. de Wit, Wethouder
---------------------------	------------------------

OPSTELLER	R. van Nieuwamerongen, Beleidsmedewerker
------------------	--

INSTEMMING VAN	C. Jansen
-----------------------	-----------

INSTEMMING OR OF GO	Niet van toepassing
----------------------------	---------------------

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Schoonouweneseweg 34 in Stolwijk te beëindigen, de agrarische opstallen te slopen en één nieuwe woning te realiseren. Dit kan mogelijk gemaakt worden met inzet van de 'ruimte voor ruimte'-regeling, waarbij de agrarische bestemming inclusief de bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming voor twee woningen.

Hiertoe heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Krimpenerwaard. Op 10 augustus 2020 heeft de gemeente positief gereageerd op dit principeverzoek waarmee een wijzigingsplan door de initiatiefnemer kon worden opgesteld.

Op 2 november 2021 stemde u o.a. in met het ontwerp van het wijzigingsplan en de ter visie legging ervan. Dat heeft vanaf 10 november voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader waarmee planologisch de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar wonen en de realisatie van één extra woning in het verlengde van de bestaande woning mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Het voorstel is in lijn met het gemeentelijke beleid

Het voorgenomen plan is passend binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.5) zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)'. Er wordt meer dan 1.000m² gesloopt (totaal 1.065m²) en de aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning.

1.2 Het voorstel past in de ontwikkelingen aan de Schoonouweneseweg

Het perceel aan de Schoonouweneseweg 34 is gelegen in een bestaand lint in het landelijk gebied in Stolwijk. Het betreft een agrarisch perceel, gesitueerd tussen veelal woonbestemmingen of 'voormalige agrarische bedrijfsbestemmingen' [vab]. In de afgelopen jaren zijn meerdere voormalige agrarische percelen in het lint voorzien van deze woon- en vab-bestemmingen. Het voorliggend plan past in gewenste ontwikkelrichting van het lint van de Schoonouweneseweg.

1.3 Verbetering milieusituatie

De geurcirkel van het agrarisch bedrijf wordt met deze ontwikkeling opgeheven, wat voor een beter woon- en leefklimaat zorgt voor de omliggende woningen. Gezien de locatie, direct naast woonbestemmingen, is een opvolgfunctie voor het agrarisch bedrijf hier minder passend en ligt het voor de hand te kiezen voor een woonfunctie.

1.4 De uitstraling van het perceel krijgt een kwaliteitsimpuls

Doordat de huidige agrarische opstallen worden gesloopt, wordt de kwaliteit op het perceel verbeterd. De nieuwe woning wordt in het verlengde van de bestaande woning toegevoegd en het bijgebouw voor de nieuwe woning wordt in de vorm van een hooiberg gebouwd. Dit versterkt het karakter van het erf met boerderijensemble. Het plan is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en in overeenstemming bevonden met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

1.5. Er heeft reeds vooroverleg met diverse partners plaatsgevonden

In het voortraject is met diverse overlegpartners contact geweest. Dit betreft het Hoogheemraadschap, Omgevingsdienst Midden-Holland en de provincie. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Onderhavig wijzigingsplan maakt een zogenaamd aangewezen bouwplan mogelijk. Het college moet bij de vaststelling van een dergelijk wijzigingsplan dan ook een exploitatieplan vaststellen. Het college kan besluiten dit niet te doen als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijk de kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Geen overeenstemming tussen ambtelijk advies en wens portefeuillehouder

Niet van toepassing.

Financiën

Het gemeentelijke kostenverhaal is via de anterieure overeenkomst verzekerd.

Juridische zaken

Gelet op de Mandaatregeling gemeente Krimpenerwaard 2021 over het besluiten op verzoek om toepassing te geven aan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid kan, nu er geen zienswijzen zijn ingediend, het wijzigingsplan in principe conform de mandaatregeling worden vastgesteld door de afdelingsmanager. Omdat dit wijzigingsplan echter een aangewezen bouwplan bevat moet door het college expliciet een besluit worden genomen over het (niet vaststellen van een) exploitatieplan. Derhalve is gekozen voor dit integrale voorstel aan het college.

Personele zaken en inhuur

Niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

Communicatie

Na dit besluit start de beroepstermijn. Dat wordt voorafgaand op de wettelijke voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijzen bekendgemaakt.

Planning en doorlooptijd

Het vastgestelde wijzigingsplan ligt na dit besluit gedurende zes weken ter inzage. In deze beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Als de termijn ongebruikt verstrijkt treedt het wijzigingsplan in werking en is het onherroepelijk.

Bijlagen

1. Wijzigingsplan Schoonouwenneweg 34, Stolwijk, t en r
 - a. Bijlage bij de toelichting: Bijlage 1 Bodemonderzoek
 - b. Bijlage bij de toelichting: Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna
 - c. Bijlage bij de regels: Bijlage 1 Sloopkaart
 - d. Bijlage bij de regels: Bijlage 2 Maatregelen beplanting
2. Wijzigingsplan Schoonouwenneweg 34, Stolwijk, v