



MANDAATBESLUIT

REG.NR.: 791079

ZAAKNUMMER: 193126719

OPENBAAR

Genomen besluit:

Het wijzigingsplan Beijerscheweg 2, Stolwijk, met kenmerk NL.IMRO.1931.BPW2010BG035-VG01, ongewijzigd vast te stellen.

OPSTELLER

R. van Nieuwamerongen

INSTEMMING VAN

DATUM

9 FEBRUARI 2022

MANDAATBESLUIT

GEMANDATEERDE

Teammanager Advies Ruimtelijke Ontwikkeling

ONDERTEKENING

GEMANDATEERDE

Inleiding

Aan de Beijerscheweg 2 in het buitengebied van Stolwijk ligt een voormalig agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om de in onbruik geraakte agrarische bebouwing te slopen en zijn aannemersbedrijf, gespecialiseerd in grond-, straat- en rioleringswerkzaamheden op het perceel te vestigen. Daarvoor is een wijziging van de bestemming nodig. De nieuwe bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfsgebouw met een kantoor aan de voorzijde en een opslagruimte aan de achterzijde. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe bedrijfswoning.

Het college besloot op 27 juli 2020 om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied (voormalig gemeente Vlist)' om daarmee de beoogde ontwikkeling op de Beijerscheweg 2 in Stolwijk mogelijk te maken.

Daarna is het wijzigingsplan door initiatiefnemers afgerond, beoordeeld, en heeft het ontwerp van het wijzigingsplan zes weken ter inzage gelegen vanaf 29 december 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader waarmee het aannemersbedrijf, tot

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

In het geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' is onder artikel 3.7.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het is mogelijk om de bestemming 'agrarisch met waarden'

te veranderen in de bestemming 'bedrijf' indien er geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf, en de nieuwe activiteiten passend zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in het moederplan, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de Staat, maar die naar aard en invloed op de omgeving met de wel genoemde bedrijfsactiviteiten gelijk te stellen zijn en tot slot voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende of voormalige agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet mag worden vergroot;
- de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd;
- de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- het parkeren behorende bij het ander gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt, met dien verstande dat dit niet geldt voor agrarisch aanverwante bedrijven;
- het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele uitstraling, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan;
- ondergeschikte horeca ten dienste van de opvolgfuncties is toegestaan tot een oppervlakte van niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de opvolgfunctie met een maximum van 100 m²;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' ondergeschikte horeca als bedoeld onder h niet is toegestaan;
- per bouwvlak maximaal drie bedrijven zijn toegestaan.

Uit de toelichting bij het ingediende wijzigingsplan (zie bijlage 1) blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan is het plan passend binnen het geldend bestemmingsplan.

1.2 De ontwikkeling is passend in de omgeving

Het aannemersbedrijf is vooral lokaal werkzaam en zoekt daarom een locatie in de directe omgeving. Vanuit de gemeente is het beleid erop gericht om de linten, zoals de Beijerscheweg, hun levendige en sociaaleconomische functie te laten behouden. Het gemeentelijk beleid maakt de vestiging van nieuwe functies mogelijk ter plaatse van voormalige agrarische bedrijven. Voorliggende locatie is heel geschikt voor de vestiging van een andersoortig bedrijf, temeer daar een andere optie voor herontwikkeling moeilijk te vinden is. De locatie ligt op korte afstand van de provinciale weg N207. Het realiseren van een nieuwe woning, middels de ruimte-voor-ruimteregeling, is lastig vanwege de geluidscontour van de provinciale weg. In voorliggend initiatief zijn bedrijfswoning en bedrijfsgebouw om die reden ook omgedraaid: de positionering van het bedrijfsgebouw tussen de weg en de bedrijfswoning heeft een geluiddempende werking op het wegverkeerslawaaï. Het woon- en leefklimaat van de (planologisch bestaande) woning verbetert daardoor.

1.3 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.

1.4 Omgevingskwaliteit verbeterd

Ruimtelijk gezien is er sprake van een grote kwaliteitsverbetering door de sloop van de slecht onderhouden gebouwen en het opruimen van de grootschalige buitenopslag. De nieuwe bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning worden zorgvuldig landschappelijk ingepast met streekeigen

beplanting en zodanig georiënteerd dat het perceel een vriendelijke en passende uitstraling krijgt bij het omliggende slagenlandschap. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing op de locatie af.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 29 december 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Om deze reden kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt een bedrijfsbestemming toegevoegd in het buitengebied

Het beleid vanuit provincie en gemeente is erop gericht om bedrijven voornamelijk te concentreren op bedrijventerreinen. Huidig initiatief past hier niet bij. Echter zijn er binnen de gemeente Krimpenerwaard weinig beschikbare lokale bedrijventerreinen voor de vestiging van dit bedrijf. Zoals in argument 1.2 beschreven opereert het bedrijf uitsluitend lokaal en is daarom het uitwijken naar regionale bedrijventerreinen in de omgeving niet passend bij de bedrijfsvoering. Daarnaast is het omzetten van deze locatie specifiek passend in de omgeving (zoals omschreven in argument 1.2).

Financiën

De wijziging van het bestemmingsplan wordt betaald door de initiatiefnemer conform de gemeentelijke legesverordening. Er is daarnaast een aparte planschadeverhaalovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

Juridische zaken

Gelet op de Mandaatregeling gemeente Krimpenerwaard 2020 over het besluiten op verzoeken om toepassing te geven aan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid en omdat er over het ontwerp van het wijzigingsplan geen zienswijzen zijn ingediend kan het wijzigingsplan conform de mandaatregeling worden vastgesteld door de afdelingsmanager.

Na het besluit ligt het dit samen met het vastgestelde wijzigingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage en kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld kunnen alleen belanghebbenden, die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerp van het wijzigingsplan, beroep instellen.

Personele zaken en inhuur

Niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Inkoopbeleid: nee

Aanbestedingsplicht: nee

Communicatie

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

Planning en doorlooptijd

Het vastgestelde wijzigingsplan ligt na dit besluit gedurende 6 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.