

Raadsvergadering : 17 november 2020

Onderwerp : Vaststelling BP Oost-Vlisterdijk 44 in Vlist

Datum : 1 september 2020

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 44 in Vlist vast te stellen. Op basis van dit bestemmingsplan is de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk met toevoeging van één woning.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 44 in Vlist, met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2011BG010 -VG01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In juni 2019 is er een principeverzoek ingediend om de bedrijfsbebouwing van een voormalige kaashandel te slopen en een schuurwoning op deze plek terug te bouwen. De bedrijfsbestemming wordt dan omgezet naar een woonbestemming voor twee woningen. De karakteristieke schuur achter de bestaande woning wordt ingepast in het plan en zal door beide woningen als bijgebouw worden gebruikt. De woningen maken gebruik van de bestaande inrit en het plan wordt landschappelijk ingepast.

Op 9 juni 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 24 juni gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend, waarmee kan worden overgegaan tot vaststelling.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 44 in Vlist ontstaat er een ruimtelijk kader op basis waarvan de herbestemming van een bedrijfsperceel mogelijk wordt naar een woonfunctie.

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 nieuwe bewoners alsmede de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderzocht of de nieuwe woning 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 kosten anderszins zijn verzekerd

De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. In dit geval is dat gebeurd doordat er een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de gronden is gesloten. Hierin is vastgelegd dat alle kosten die verband houden met het dossier door de initiatiefnemer

betaald worden. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom in dit geval niet nodig. De raad moet wel expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Beperkte afname bebouwing

Conform de wijzigingsbevoegdheden in het geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist) is het mogelijk om bij algehele bedrijfsbeëindiging in combinatie met 1000m² sloop aan bedrijfsbebouwing één extra woning mogelijk te maken. In voorliggend plan wordt 432m² gesloopt, mede omdat de overige bebouwing van karakteristieke waarde is. Hiermee wordt niet voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid. Omdat er in dit specifieke geval toch sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden meegewerkt met een bestemmingsplanherziening in plaats van een wijzigingsplan.

Het perceel aan de Oost-Vlisterdijk maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Vlist. In dit kader is het zicht vanaf het lint op het perceel extra van belang. Met de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing komt de karakteristieke schuur beter tot zijn recht. Ook wordt er meer openheid gecreëerd tussen de verschillende gebouwen op het perceel en zorgt de landschappelijke inpassing voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is het ongewenst dat er zich nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid vestigt op deze locatie. Dit wordt voorkomen door het toekennen van een tweede woonbestemming.

Alternatieven

In aansluiting op de kanttekening was er de mogelijkheid om het bouwplan af te wijzen. In dat geval blijft de bestemming van het perceel "Bedrijf", waarmee er ruimte is voor uiteenlopende niet-agrarische bedrijven om zich aan de Oost-Vlisterdijk te vestigen. Bij de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten is er een grote kans op vervoersbewegingen van zwaarder vrachtverkeer over de Oost-Vlisterdijk. Met het smalle wegprofiel van dit cultuurhistorisch waardevolle lint dient dit zoveel mogelijk voorkomen te worden. De tweede woning zal slechts beperkte verkeersgeneratie met zich meebrengen van lichte voertuigen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

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 de plannen kan realiseren.

Participatie en extern overleg

Het plan is besproken met naastgelegen grondeigenaren. Daarnaast heeft men kennis kunnen nemen van het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan.

Vervoltraject 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.

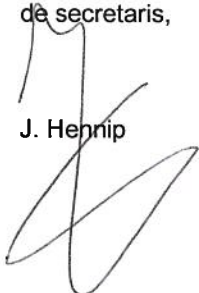
Bijlagen

1. BP toelichting Oost-Vlisterdijk 44 Vlist
2. BP regels Oost-Vlisterdijk 44 Vlist
3. BP verbeelding Oost-Vlisterdijk 44 Vlist
4. Inrichtingsschets
5. Referentiebeelden

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Henrip

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned below the name J. Henrip.

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier

A handwritten signature in black ink, featuring a large, prominent loop at the top and several smaller loops and strokes below, positioned above the name mr. R.S. Cazemier.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020 inzake vaststelling van het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 44 in Vlist:

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

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 44 in Vlist, met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2011BG010 -VG01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 november 2020,

de griffier,



dr. M-L van Muijen

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier