



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 12 juli 2021

Registratiekenmerk: Z.331556
Raadsvergadering van: 23 september 2021
Vergadering Commissie van: 7 september 2021
Portefeuillehouder: D.P. de Kruijff
Behandelend ambtenaar: M. Valé

Onderwerp/ voorstel: Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Zeisterweg 53

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- 1) De ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Zeisterweg 53, ontvankelijk te verklaren;
- 2) Het bestemmingsplan Zeisterweg 53, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zeisterweg 53;
 - b. de ambtshalve wijzigingen c.q. aanpassingen zoals weergegeven in de Notitie ambtshalve aanpassingen;
- 3) Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel aan de Zeisterweg 53 in Woudenberg exploiteert initiatiefnemer van het bestemmingsplan een varkenshouderij. Op het perceel zijn een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Daarnaast beschikt initiatiefnemer over een omgevingsvergunning voor het gebruik en de bouw van een nieuwe stal van 2.235 m² voor de uitbreiding van de varkenshouderij. Ten behoeve van de varkenshouderij is een bouwvlak van ruim 1 hectare opgenomen. Naast de varkenshouderij exploiteert initiatiefnemer tevens een nevenactiviteit in de vorm van dagrecreatie. Dit betreft de verhuur van Solexen.

In verband met het verslechterende toekomstperspectief voor de varkenshouderij, heeft initiatiefnemer besloten om de varkenshouderij te beëindigen. Hiertoe neemt initiatiefnemer deel aan de landelijke 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen'. De subsidie is toegezegd. Eén van de voorwaarden waaraan conform de subsidieregeling voldaan moet worden is een herziening van het bestemmingsplan waardoor het niet meer mogelijk is om een intensieve veehouderij te exploiteren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemming. In het plan wordt het voorste deel van het perceel omgezet naar een reguliere woonfunctie, waarbij tevens dagrecreatie mogelijk is. Het achterste deel van het perceel wordt omgezet naar een bedrijfsfunctie ten behoeve van het naastgelegen aannemersbedrijf aan de Zeisterweg 55.

Centrale vraag

Kunt u zich vinden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, inclusief de voorgestelde wijzigingen, waarmee een functiewijziging van agrarisch naar wonen met een recreatieve tak en een uitbreiding van het naastgelegen aannemersbedrijf mogelijk wordt gemaakt?

Beoogd resultaat (wat)

- Het mogelijk maken van de beëindiging van de intensieve veehouderij
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied, PRV en 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen'

Argumenten

Om de bedrijfsbeëindiging en daarmee een nieuwe duurzame invulling van het perceel mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk twee bedrijfsgebouwen te behouden voor de dagrecreatieve activiteiten. De overige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal 1.737 m² worden gesloopt, het aannemersbedrijf kan met het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe loods/schuur realiseren van maximaal 1.320 m². De vergunde nieuwe stal van 2.235 m², ten behoeve van het houden van varkens, kan met dit bestemmingsplan niet meer gerealiseerd worden. De intrekking van betreffende omgevingsvergunning is inmiddels ingediend. Met het initiatief zal het bouwvlak met circa 2.100 m² worden verkleind. Door het saneren van een intensieve veehouderij en een verkleining van het bouwvlak, zal de functiewijziging over het geheel gezien leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de uitgebreide onderbouwing van de functiewijziging verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Onderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld

De betreffende onderzoeken die noodzakelijk waren voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en beoordeeld. Gelet op de quickscan Flora en Fauna dient er een aanvullend onderzoek plaats te vinden voor wat betreft huismus, kerkuil, steenuil, vleermuis en steenmarter. Deze aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd in de periode februari 2021 - oktober 2021. De aanvullende onderzoeken dienen afgerond te worden voor de sloop- en bouwwerkzaamheden. Indien nodig wordt eerst ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Initiatiefnemer draagt hiervoor zorg en neemt de verantwoordelijkheid dat voldaan wordt aan Wet natuurbescherming. Via de ambtshalve wijzigingen wordt u voorgesteld een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van Flora en Fauna op te nemen nu de resultaten van het onderzoek nog niet bekend zijn.

Vooroverleg

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie zelf direct omwonenden betrokken en hierover in de plantoelichting een korte toelichting opgenomen.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Enkele instanties hebben opmerkingen gegeven. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zeisterweg zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Op basis van de ingediende zienswijzen stellen wij u enkele wijzigingen voor. Deze kunt u vinden in de Nota van beantwoording zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingen

Middels de ambtshalve wijzigingen stellen wij u nog enkele wijzigingen in het bestemmingsplan voor waardoor. Zie de bijgevoegde Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zeisterweg 53.

Duurzaamheid en Inclusie

Met de herziening van het bestemmingsplan is het niet langer mogelijk een intensieve veehouderij op deze locatie te voeren. Dit komt ten goede van het milieu. De agrariër behoudt met de recreatieve functie een inkomstenbron.

Maatschappelijke participatie

In het kader van onderhavige planontwikkeling heeft initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd. Dit betreft de eigenaren/bewoners van de percelen Zeisterweg 41, 55A en 57. Deze percelen liggen binnen de invloedssfeer van het plangebied. De eigenaren/bewoners van de percelen Zeisterweg 41 en 55A hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de functiewijziging van het perceel Zeisterweg 53. Met de eigenaren/bewoners van het perceel Zeisterweg 57 is in november 2020 en februari 2021 contact geweest. Een verslag hiervan is in Bijlage 7 van de Toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Betreffende eigenaar heeft een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er nader overleg plaatsgevonden en worden enkele wijzigingen voorgesteld. Wij zijn van mening dat met deze wijzigingen voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaar/bewoner.

Coronavirus

Niet van toepassing.

Beoogd resultaat (hoe)

Vaststelling van het bestemmingsplan Zeisterweg 53 waardoor de beoogde beëindiging van de intensieve veehouderij mogelijk wordt gemaakt.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door

Aart van de Bovenkamp

Voor bestemmingswijzigingen ontvangt de gemeente leges, ingevolge de legesverordening, welke ter dekking zijn van de gemaakte kosten door de gemeente. In het kader van het kostenverhaal (planschade) is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Aanpak/uitvoering

Publicatie van het vastgestelde plan conform Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Communicatie

Via de officiële publicaties wordt de gewijzigde vaststelling bekend gemaakt. De indieners van een zienswijze ontvangen bericht van de vaststelling.

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan
- Zienswijzen (geanonimiseerd)
- Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zeisterweg 53

- Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zeisterweg 53