



Raadsvoorstel

Vergadering	: 25 november 2014
Voorstelnummer	: 11.08
Registratienummer	: 14.014803
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: Planstukken ontwerpbestemmingsplan: toelichting (corsanr. 14.014724), regels (corsanr. 14.014726) en verbeelding (corsanr. 14.014727)
B&W-datum/nummer	: 14 oktober 2014, nummer 004
Commissie/datum	: Grondgebied, 4 november 2014
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Acquoysemeer 26a, Acquoy"

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Acquoysemeer 26a, Acquoy"

Beslispunten

Het ontwerpbestemmingsplan "Acquoysemeer 26a, Acquoy" ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente is verzocht medewerking te verlenen aan de geleidelijke sanering van een vrijgekomen agrarisch bouwcomplex aan de Acquoysemeer nabij Acquoy. In dit specifieke geval wordt in twee fasen ruim 2.500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (intensieve veehouderij) gesloopt en ook worden diverse terreinverhardingen verwijderd. In de eerste fase wordt bij de al aanwezige voormalige bedrijfswoning één extra woning toegevoegd (in ruil voor de sloop van ± 1.200 m² aan schuren). De dan nog overblijvende schuren mogen worden gebruikt voor in pandige statische opslag (bijv. antieke auto's en caravans). In de tweede fase zullen ook de resterende bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats zal nog één woning op het perceel worden bijgebouwd. Op den duur zal dus op het perceel Acquoysemeer 26a drie woningen staan (de huidige bedrijfswoning en twee nieuwe vrijstaande woningen). Voor het gehele perceel is ook een landschapsplan gemaakt (zie par. 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" (uit 2009) noodzakelijk. Met het nu vast te stellen bestemmingsplan "Acquoysemeer 26a, Acquoy" komt de huidige aanduiding "agrarische bedrijf, intensieve veehouderij" te vervallen en hiervoor in de plaats krijgt het perceel de bestemming "wonen".

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van vrijdag 15 augustus 2014 voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.



Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan kan uitvoering worden gegeven aan de transformatie van het voormalige agrarisch bouwcomplex.

Argumenten

- Met dit bestemmingsplan wordt een kwaliteitsverbetering bereikt in dit deel van het buitengebied van Geldermalsen. Dit door overbodig geworden agrarische opstallen in twee fasen te slopen en hiervoor in de plaats uiteindelijk twee burgerwoningen toe te voegen. De totale hoeveelheid bebouwing op het erf zal hierdoor aanzienlijk afnemen. De uiterlijke verschijningsvorm van de te bouwen burgerwoningen zal aanvullend ook hoogwaardiger worden dan die van de bestaande voormalige varkensschuren. Dit alles ook nog gecombineerd met een betere landschappelijke aankleding van het erf.
- Met dit bestemmingsplan verdwijnt de mogelijkheid om op deze locatie een intensieve veehouderij te beginnen. Dit is vooral gunstig voor het nabijgelegen Natura-2000 gebied "Lingegebied & Diefdijk-Zuid". Dit omdat de nabije aanwezigheid van een intensief veehouderijbedrijf, via ammoniakemissies, een negatieve invloed heeft op de natuurwaarden van dit gebied.
- De locatie Acquoysemeer 26a is gelegen in het voormalige inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en aanvullend in een gebied dat door de provincie is aangewezen als "waardevol open gebied". Beide beleidsonderwerpen zijn gebaat bij minder bebouwing in het gebied en een betere landschappelijke aankleding van het erf.
- In het uitvoeringsprogramma woningbouw 2014-2016 (met doorkijk naar 2017) is voor het jaar 2016 (opleveringsdatum) rekening gehouden met 1 extra woning voor de locatie "Acquoysemeer 26a". Voorlopig zal de tweede nieuwe woning nog niet worden gebouwd, vandaar dat die woning niet is opgevoerd in het overzicht. De initiatiefnemers van dit project hebben immers de inkomsten uit de werkfunctie (opslagdoeleinden) voorlopig nodig om de tweede fase op termijn te kunnen realiseren. Opgemerkt moet aanvullend worden dat in de "evaluatie woningbouwprogramma 2013" is uitgesproken dat onder meer voor de toepassing van de regeling "Vrijkomende Agrarische Bebouwing" ruimte wordt gehouden in ons woningbouwprogramma. Dit is mede ingegeven door de urgentie om oplossingen te kunnen bieden voor het grote aantal vrijkomende agrarische bouwcomplexen. Langdurige leegstand en verrommeling van het erf komt de vitaliteit/leefbaarheid van het landelijke gebied bepaald niet ten goede.
- Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is er geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Financiën

Het gaat hier om een particulier project. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, en de daarbij horende vooronderzoeken zijn betaald door de initiatiefnemers. Aanvullend worden de van toepassing zijnde legeskosten betaald.



Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is met ingang van 16 mei 2014 voor zes weken voor de inspraak en het vooroverleg ter inzage gelegd. Dit heeft geen reacties van de omgeving opgeleverd. Alleen de provincie en het waterschap hadden enkele ondergeschikte opmerkingen. Dit heeft geleid tot enkele kleine redactionele aanpassingen in de planregels. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 15 augustus voor zes weken ter inzage gelegd. Zoals hiervoor vermeld heeft dit geen zienswijzen opgeleverd. Dit is niet zo verwonderlijk omdat het perceel Acquoysemeer 26a geheel vrij ligt in een open agrarisch gebied op ten minste 300 meter afstand van andere woningen en/of agrarische bedrijven.

Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan zal opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd waarna het bestemmingsplan in principe daags na beëindiging van de terinzagelegging in werking treedt. Alleen hoger beroep in combinatie met een verzoek "voorlopige voorziening" kan de inwerkingtreding voorkomen. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd wordt vastgesteld is dit scenario echter nagenoeg uit te sluiten.

Advisering raadscommissie grondgebied

Het raadsvoorstel kan als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering.

Vergadering Gemeenteraad	
Datum <u>25-11-14</u>	Nr. besl. <u>08</u>
Raadsstuk nr. <u>11.08</u>	Afd. <u>MRO outw.</u>
Beslissing:	
☐	Voorstel Presidium aangenomen
☒	Voorstel B en W aangenomen
☐	Initiatiefvoorstel aangenomen
☐	Aangenomen voor kennisgeving
☐	Aangehouden
☐	Af te handelen volgens procesgang
☐	

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2014, nummer 004 en
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

het ontwerpbestemmingsplan "Acquoysemeer 26a, Acquoy" ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 25 november 2014, nummer 08,

de griffier,

de voorzitter,