

Voorstelnummer: 326853
Zaaknummer: 734840

Collegevoorstel

openbaar

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Beusichemseweg 63



Gemeente Houten

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan "Beusichemseweg 63, 't Goy", vast te stellen zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het wijzigingsplan "Beusichemseweg 63, 't Goy" 21 januari 2021 (zie bijlage a);
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-) bestand van het wijzigingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.6030Bweg63-VSWP;
2. De beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande nota van zienswijzen (bijlage b).

Verantwoordelijken	Bestuurlijke planning
Ruimtelijke Ontwikkeling Opsteller : Freek Morel Telefoon : 531 Gefiatteerd door team-/programmamanager: Janne Pijnenborg Er is intern overlegd met medewerker(s): Nico Koot 1^e portefeuillehouder: Hilde de Groot 2^e portefeuillehouder: Sander Bos	College van 2 februari 2021 Raad: n.v.t.



326853

Voorstelnummer: 326853
Zaaknummer: 734840

Samenvatting

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Beusichemseweg 63 in 't Goy. Voorheen was de locatie in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf; inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Initiatiefnemer is voornemens om een deel van de agrarisch opstallen te slopen en de agrarisch bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Daarnaast is het voornemen een meerwaarde voor het Kromme Rijngebied te creëren door een deel van het perceel ten behoeve van natuur te herontwikkelen.

Dit initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 't Goy en omgeving'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bedrijfswoning te transformeren naar burgerwoning. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Het wijzigingsplan heeft van 9 december 2020 tot en met 19 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld. Na vaststelling zal het wijzigingsplan nog zes weken ter visie worden gelegd en kunnen belanghebbenden beroep of een verzoek om voorlopige voorziening aanvragen. Na deze periode is het wijzigingsplan onherroepelijk.

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om mee te werken aan het wijzigingsplan om een bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning. Omdat de agrarische werkzaamheden zijn gestaakt wenst de initiatiefnemer de agrarisch bestemde gronden, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en aangrenzende stal, te wijzigen in een woonbestemming. Dit wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan "t Goy en omgeving". Middels deze wijzigingsbevoegdheid, artikel 3.8.4 van de regels, is het mogelijk om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin - Voortuin' indien sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf en aan verschillende voorwaarden wordt voldaan. De overige gronden worden bestemd als "Agrarisch" zonder bouwvlak en "vrijkomende agrarische bebouwing".

Medewerking kan verleend worden onder voorwaarden dat ten minste 50% van de bijgebouwen wordt gesloopt en kwaliteit wordt toegevoegd. De overgebleven bebouwing wordt aangeduid als vrijkomende agrarische bebouwing. Daarnaast is het voornemen een meerwaarde voor het Kromme Rijngebied te creëren door een deel van het perceel ten behoeve van natuur te herontwikkelen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de wijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het ontwerp wijzigingsplan voldoet aan de provinciale regels voor ruimte-voor-ruimte
 Onderhavig plan maakt een stedelijke functie in het landelijk gebied mogelijk, namelijk wonen. De provincie geeft aan dat dusdanige ontwikkelingen voorkomen moeten worden. Een dergelijke ontwikkeling is echter wel aanvaardbaar als achteruitgang van de vrijkomende agrarische bebouwing verhinderd kan worden en er nieuwe kwaliteit toegevoegd wordt. Hiervan is in onderhavig plan sprake: de agrarische bebouwing wordt gesloopt en de bestaande bedrijfswoning met aangrenzende stal wordt omgezet naar een burgerwoning. Verder zal de perceelinrichting bijdragen aan de landschappelijke waarden van het Kromme Rijngebied. Hiermee voldoet het plan aan de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling.

1.2 Het ontwerp wijzigingsplan voldoet aan de gemeentelijke regels voor ruimte-voor-ruimte
 In het bestemmingsplan "t Goy en omgeving" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te verlenen aan het initiatief. Er wordt voldaan aan de voorwaarden. Het perceel is te klein voor het uitoefenen van de agrarische activiteiten, omdat het omsloten is door andere bedrijven. Het plan voldoet ook aan de milieuaspecten (zie argument 1.3). Daarnaast wordt meer dan 50% van de agrarische opstallen gesaneerd en wordt het bouwvlak verkleind. Overgebleven agrarische bebouwing wordt aangemerkt als "vrijkomende agrarische bebouwing" en de overige gronden als "agrarisch" zonder bouwvlak. Hiermee voldoet het wijzigingsplan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorstelnummer: 326853
 Zaaknummer: 734840

1.3 *Het ontwerpwijzigingsplan voldoet aan de milieuaspecten*

Er zijn geen belemmeringen ten opzichte van de milieuaspecten ten aanzien van het realiseren van het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Ook worden omliggende bedrijven niet beperkt in de bedrijfsvoering. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast met natuur kenmerkend voor het Kromme Rijngebied.

1.4 *Door medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan verdwijnt een geurcontour*

Op dit moment is het planologisch mogelijk om een bedrijf ten behoeve van grondgebonden veehouderij uit te voeren. Door medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan wordt de geurcontour gesaneerd.

2.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpwijzigingsplan*

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpwijzigingsplan. Er is ook geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het ontwerpwijzigingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttelingen

N.v.t.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de voorgenomen plannen overlegd met de directe omwonenden.

Financiën en formatie

Na afronding van de procedure worden leges in rekening gebracht.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Houtens Nieuws, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kan ook digitaal geraadpleegd worden via de gemeentelijke webviewer (0321.roview.net) en het landelijke loket: op www.ruimtelijkeplannen.nl . In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze beroep of een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend.

Voortgang

Het ontwerpbesluit wordt zes weken ter inzage gelegd. Indien er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend is het wijzigingsplan na deze periode onherroepelijk.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

- a1. Toelichting wijzigingsplan Beusichemseweg 63 d.d. 21 januari 2021
- a2. Regels wijzigingsplan Beusichemseweg 63 d.d. 21 januari 2021
- a3. Verbeelding wijzigingsplan Beusichemseweg 63 d.d. 21 januari 2021
- a4. Verkennend bodemonderzoek
- a5. Quicksan flora en fauna
- a6. Meetrapport Beusichemseweg 63
- b. Nota van zienswijzen

Collegebesluit

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Beusichemseweg 63



1. Het wijzigingsplan "Beusichemseweg 63, 't Goy", vast te stellen zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het wijzigingsplan "Beusichemseweg 63, 't Goy" 21 januari 2021 (zie bijlage a);
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-) bestand van het wijzigingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.6030Bweg63-VSWP;
2. De beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande nota van zienswijzen (bijlage b).

Houten, 2 februari 2021

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,


A.J. Barink


G.P. Isabella