

## Raadsvoorstel

|                         |                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Griffiersnummer:        | 2022-B023                                                              |
| Onderwerp:              | Vaststelling Bestemmingsplan Zeelandsestraat 70, Millingen aan de Rijn |
| Datum B&W-vergadering:  | 8 maart 2022                                                           |
| Datum raadsvergadering: | 19 mei 2022                                                            |
| Datum carrousel:        |                                                                        |
| Portefeuillehouder:     | N.A.V. Verheul                                                         |
| Ambtenaar:              | Tom Onderstal                                                          |
| e-mailadres:            | T.Onderstal@bergendal.nl                                               |
| Zaaknummer:             | Z-21-095123                                                            |
| Documentnummer:         | VB/Raad/22/01352                                                       |

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Zeelandsestraat 70, Millingen aan de Rijn" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Voor de locatie Zeelandsestraat 70 in Millingen aan de Rijn hebben wij een bestemmingsplan in procedure gebracht voor een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen. Het agrarisch bedrijf stopt, waarna alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Op de locatie van de voormalige agrarische bebouwing kunnen vervolgens vier woningen worden gebouwd. Onderdeel van de functieverandering is een landschappelijke inpassing van de locatie.

De eigenaar van het agrarisch bedrijf wilde in eerste instantie omschakelen van een varkenshouderij naar een geitenhouderij. Hiervoor hadden wij ook een vergunning verleend. De vergunning is op procedurele gronden vernietigd. De initiatiefnemer kan een nieuwe vergunning aanvragen voor de geitenhouderij, waarbij hij rekening houdt met de gronden waarop de eerder verleende vergunning is vernietigd. Om te voorkomen dat er alsnog een geitenhouderij op de locatie komt, hebben wij samen met de provincie en de initiatiefnemer onderzocht of er een alternatief mogelijk is. Dit alternatief bestaat uit een functieverandering naar wonen, waarbij vier nieuwe woningen worden gebouwd. De eigenaar en de provincie kunnen instemmen met het alternatief. Wij hebben u hierover begin 2021 geïnformeerd (zie bijlage 1).

## **Beoogd effect**

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de beëindiging en sloop van een agrarisch bedrijf, bouw van vier woningen en de landschappelijke inpassing van de bebouwing op de locatie Zeelandsestraat 70 in Millingen aan de Rijn.

## **Argumenten**

### *1.1 Het plan is een ruimtelijke verbetering en kent een landschappelijke meerwaarde*

Op de locatie is nu een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een bedrijf voor intensieve veehouderij. De eigenaar wil daarbij overschakelen van een varkenshouderij naar een geitenhouderij. Een intensieve veehouderij zorgt voor overlast richting de omgeving. Denk dan bijvoorbeeld aan geur. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat een geitenhouderij leidt tot een toename van gezondheidsrisico's voor omwonenden. Zo is de Q-koorts te herleiden naar geitenhouderijen. Het stoppen van het agrarisch bedrijf zorgt voor een verbetering van het woon- en leefmilieu van omwonenden in de nabijheid van de locatie.

Op de locatie is ruim 2.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Alle bebouwing wordt gesloopt. Op de plek van de gesloopte bebouwing komen vier woningen. Deze worden landschappelijk ingepast. Het aanzien van de locatie wordt door de sloop en de landschappelijke inpassing sterk verbeterd. Het boerenlandpad dat langs de locatie loopt, blijft in stand.

### *1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn daarbij geen belemmeringen naar voren gekomen om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen. We vinden de beoogde functie passend op deze locatie. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde bestemmingsplan.

### *1.3 We hebben geen zienswijzen ontvangen*

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Binnen deze termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. We zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

#### *1.4 De provincie heeft geen bezwaar tegen het plan*

Het plangebied ligt in de Groene Ontwikkelingszone, Romeinse Limes en het Ganzenrustgebied. Bij ontwikkelingen in dit gebied moet aangetoond worden dat het (bouw)plan de kwaliteiten van deze gebieden niet aantast. Er heeft overleg/afstemming met de provincie plaatsgevonden. De provincie is akkoord met het plan.

#### *2.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen*

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor de herontwikkeling hebben we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor kunnen we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer verhalen. U hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer dient ook eventuele planschade te vergoeden.

### **Kanttekening**

#### *1.1 Het plan past niet in ons functieveranderingsbeleid*

Dit plan past niet in ons functieveranderingsbeleid. Dit beleid is van toepassing op woningbouw in het buitengebied. Kern van het functieveranderingsbeleid is dat er maximaal twee woningen kunnen worden gebouwd als er meer dan 1.500 m<sup>2</sup> aan (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In dit plan staan wij toe om in ruil voor beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing vier woningen te bouwen. We kunnen met een maatwerkoplossing van het functieveranderingsbeleid afwijken als daar dwingende redenen voor zijn.

We werken aan het plan mee, omdat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaatsvindt (zie argumenten). Vanwege de mogelijke gezondheidsrisico's voor de omgeving is de vestiging van een geitenhouderij op de locatie niet wenselijk. Wij hebben daarom met de eigenaar een maatwerkoplossing afgesproken. De provincie kan hiermee instemmen.

### **Financiële onderbouwing**

Met de initiatiefnemer hebben we een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling hebben we hierdoor afgedekt.

## **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt op de landelijke site van overheden: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en is op verzoek gedurende 6 weken fysiek in te zien in het gemeentehuis.

Wij informeren de initiatiefnemer over de besluitvorming.

## **Aanpak/uitvoering**

In de periode dat het besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onderhavig geval staat voor belanghebbenden beroep open. Het bestemmingsplan treedt op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij beroep wordt ingesteld en om een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

## **Bijlage**

1. Raadsinformatienota d.d. 25 februari 2021
2. Vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen

Burgemeester en wethouders

De secretaris,  
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,  
mr. M. Slinkman

## **Bijlagen digitaal ter inzage**

1. Raadsinformatienota d.d. 25 februari 2021
2. Vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen

## **Bijlage ter inzage griffier**

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022

overwegende dat:

- sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- geen wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding en in de regels;
- het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

**b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan "Zeelandsestraat 70, Millingen aan de Rijn" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

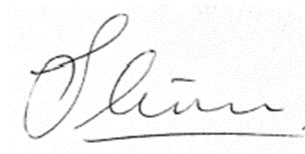
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 12 mei 2022,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman