Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 693381
Zaaknummer: 827025

Houten, 2 april 2024

gemeente Houten

Onderwerp:
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Forward Farming Fruit, Provincialeweg 32 en hoek Lange Uitweg – Waalseweg (ASV III)

Beslispunten:
1. De Nota beantwoorden Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Forward Farming Fruit (ASV III) Schalkwijk”; d.d. 22 maart 2024 vast te stellen (bijlage 1);
2. Het bestemmingsplan Forward Farming Fruit Provincialeweg 32 en hoek Lange Uitweg – Waalseweg (ASV III) gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
    a) De bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan ASV III (bijlage 2);
    b) Het bij dit voorstel behorende GML-bestand met de titel: NL.IMRO.0321.0890ASVIII-VSBP.

Samenvatting
Op 5 december 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Forward Farming Fruit (ASV III) en het plan vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze termijn twee zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook zijn enkele ambtelijke (tekstuele) wijzigingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om de raad te vragen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

Aanleiding
De initiatiefnemer kwam enkele jaren geleden in de gelegenheid om 19 ha grond te kopen achter de Provincialeweg 32 in Schalkwijk, van Mitros. Er ontstonden plannen voor Forward Farming Fruit, dit staat voor samenwerking om duurzaamheid in de praktijk te demonstreren en stimuleren binnen de fruitteeltsector, in dit geval zacht fruit.

Nadat het college op 20 december 2016 onder voorwaarden had ingestemd met het voorstel voor een fruitteeltbedrijf op deze gronden, heeft initiatiefnemer deze gronden plus de (voormalige) bijbehorende bedrijfswoning aan de Provincialeweg 32 definitief gekocht. Ondertussen is het fruitteeltbedrijf op deze locatie gedeeltelijk in bedrijf. Initiatiefnemer heeft zijn gronden en de bedrijfslocatie in Eck en Wiel verkocht.

Op 7 januari 2020 heeft het college ingestemd met een uitgewerkt plan.
Het eerste deel van het initiatief is reeds uitgevoerd en operationeel. Alle voorwaarden van 20 december 2016 zijn uitgewerkt en er ligt een uitgewerkt ruimtelijk initiatief, waarbij sprake is van voldoende meerwaarde voor het Eiland van Schalkwijk: een plan dat Schalkwijk op de kaart kan zetten met een innovatief en duurzaam fruitteeltbedrijf in zacht fruit.

<u>Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:</u>
a. Aankoop van 19 ha agrarische gronden van Mitros gelegen achter de Provincialeweg 32 te Schalkwijk;
b. Saneren van een voormalig veeteeltbedrijf aan de Provincialeweg 32 te Schalkwijk;
c. Ontwikkeling van fruitteeltbedrijf aan de Provincialeweg 32 te Schalkwijk;
d. Opknappen en verduurzamen van de bedrijfswoning aan de Provincialeweg 32 (gemeentelijke monument);
e. Ontwikkelen van een innovatief en duurzaam fruitteeltbedrijf, waar wetenschappelijk onderzoek wordt gedaan naar de teelt van zacht fruit;
f. Oprichting van een innovatieruimte & een ontvangstruimte; Iedereen is welkom en alles is zichtbaar voor andere telers en andere geïnteresseerden;
g. Drie compensatiewoningen om het plan financieel haalbaar te maken.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht om een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel vast te stellen. Daarom heeft het college op 5 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven om ter inzage te leggen.

Naar aanleiding van het collegebesluit van 5 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In bijlage 1 zijn de zienswijze beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Naast het beantwoorden van ingediende zienswijzen kan het zijn dat er ambtelijk iets gewijzigd moet worden aan het plan. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen hoofdstuk 3, zie bijlage 1.

a) De verbeelding van de locatie aan de Waalseweg is gewijzigd. Het meest oostelijk gelegen bouwvlak is op grotere afstand uit de weg gelegd, zodat de ligging van het bouwvlak aansluit bij de situering van de woningen uit het matenplan / landschappelijk inpassingsplan.
b) In de toelichting is een nieuwe paragraaf 4.11 M.e.r.-beoordeling toegevoegd. Deze paragraaf was nog niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
c) Bijlage 6 van het bestemmingsplan ‘Inpassingsplan Provincialeweg 32’ is als pdf opgenomen in het plan. Deze bijlage was, i.v.m. foutmeldingen uit de stukken gehaald die op ruimtelijke plannen zijn gepubliceerd. Er was wel een verwijzing naar de website van de gemeente Houten opgenomen. Nu zit het document weer bij de stukken.

De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch, planologisch kader voor het realiseren van een innovatief en duurzaam onderzoekscentrum en de bouw van 3 woningen op de hoek Waalseweg / Lange uitweg.

Argumenten per beslispunt

1.1 Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt binnen de ter inzage termijn.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken terinzagegelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen bij u kenbaar gemaakt. In de nota beantwoording zienswijzen zijn deze twee zienswijzen beantwoord (bijlage 1). Naar aanleiding van de beantwoording zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarom wordt u nu gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 De totale ontwikkeling voegt extra kwaliteit toe aan het buitengebied op het gebied van ASV, duurzaamheid, recreatie en cultuurhistorie

- Agrarische structuurversterking (verder ASV) & duurzaamheid

Door de aankoop van de agrarische gronden van Mitros aan de Provincialeweg konden de bedrijfsactiviteiten in Eck en Wiel worden opgeheven. Er is nu sprake van een concentratie van de bedrijfsactiviteiten op het Eiland, waardoor minder verkeersbewegingen noodzakelijk zijn tussen Schalkwijk en Eck en Wiel. Daarbij zijn gronden op het Eiland weer duurzaam in eigendom en beheer gekomen van een agrariër. Deze aankoop geeft zekerheid dat gronden voorlopig daadwerkelijk agrarisch blijven. Tevens is het voormalig bijbehorend agrarisch bouwvlak weer gekoppeld aan de gronden.

Voor de situatie van initiatiefnemer geldt daarbij dat de oude melkrundveestal binnen dit bouwvlak gesloopt wordt en er een schuur voor agrarische opslag wordt gerealiseerd. Tevens wordt op het perceel invulling gegeven aan de in 2017 gesloten intentieovereenkomst, waarin opgenomen is dat initiatiefnemer een voorbeeldfunctie zou ontwikkelen voor de productie van zacht fruit als vorm van “duurzame fruitteelt”. Hiervoor wordt een innovatieruimte en ontvangst- en educatieruimte op het perceel gebouwd. In samenwerking met regionale, nationale en internationale partners zullen hier duurzame gewasbeschermingsmiddelen worden getest en veredeling van zacht fruitrassen plaatsvinden. Deze samenwerking en bedrijfsvoering op deze locatie wordt daarmee uniek in Nederland en vormt daarmee een goede invulling van het begrip “duurzame fruitteelt”.

- Recreatieve functie
Binnen het bouwvlak wordt bebouwing gerealiseerd waar gasten ontvangen worden. De gasten kunnen kennis maken met de duurzame zacht fruitteelt en de duurzame bedrijfsvoering. Het bedrijf krijgt een voorbeeldfunctie voor andere telers door het geven van educatie en delen van informatie. Het aantrekken van gasten kan een positief effect hebben op de middenstand en bedrijven in Schalkwijk.

- Cultuurhistorische waarden
De oude bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door moderne duurzame bedrijfsgebouwen. Tevens is met een groenplan invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing van het perceel. Onderdeel van het project is verduurzaming van de monumentale bedrijfswoning op het perceel Provincialeweg 32. Het gemeentelijk monument (woonhuis) is gerestaureerd.

2.2 De totale ontwikkeling past in het Houtens DNA.
Het 'Houtens DNA' bestaat uit tien kernwaarden. De tien kernwaarden omvatten samen wat 'van waarde' is voor inwoners en professionals van de gemeente Houten. Voor dit specifieke project wordt in de gedachte van het Houtens DNA ruimte geboden voor een ondernemer die duurzaam en innovatief zijn bedrijf in ontwikkeling brengt.

2.3 Aan alle wettelijke vereisten is voldaan.
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Met de terinzagelegging van het ontwerp en de toezending aan en overleg met Provincie en Waterschap is voldaan aan alle wettelijke vereisten voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Op grond van het overgangsrecht mag de bestemmingsplanprocedure worden afgerond, ondanks dat op 1 januari jl. de Omgevingswet in werking is getreden. Het ontwerpbestemmingsplan lag voor 1 januari 2024 ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan zal later worden overgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Houten.

Kanttekeningen

2.1 *Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld komt er geen planologisch juridische grond om genoemde plannen te realiseren.*
Het agrarische bedrijf voor zacht fruit is al gevestigd aan de Provincialeweg en de bessengaard is al ingepland en in bedrijf, dit mag op grond van het huidige bestemmingsplan. Als dit nieuwe bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, wordt het innovatief en duurzaam onderzoekscentrum niet gerealiseerd. Ook de woningen aan de Waalseweg worden dan niet gebouwd.

Groen & Biodiversiteit

Het plan voor beide locaties (Provincialeweg & Waalseweg) is landschappelijk ingepast met oog voor biodiversiteit en groen.

De Bessengaarden:
Op grond van de huidige inzichten worden maatregelen genomen om de ontwikkeling van de nuttige insectenpopulatie te stimuleren:

a) In de gaard is een bijenstal gerealiseerd. De honingbijen vormen hiermee een vast onderdeel van de bedrijfsvoering;
b) Over de gehele lengte van het perceel (1500 m) is naast de kavelgrenssloot een strook van 1,5 meter breed ingezaaid met een bloemenrijk mengsel. Deze strook zorgt ervoor dat de nuttige insecten zich sneller over een groter gebied kunnen verplaatsen. Tevens is deze stook belangrijk als schuilplaats en voor extra voedselaanbod voor nuttige insecten. Het gebruikte bloemenmengsel draagt bij aan de diversiteit en biologisch evenwicht en als voedselbron voor honingbijen en wilde bijen;
c) In een reguliere gaard worden struiken aangeplant op de maaiveldhoogte. Veel wilde bijen zijn echter afhankelijk van goede schuilplekken in de bodem. Door het aanleggen van (grond)ruggen rondom de struiken ontstaan extra schuilmogelijkheden voor wilde bijen;
d) Een windsingel met toepassing van diverse wilgen, zwarte els en beukenhaag draagt bij aan het verlengen van de bloeitijd. De windsingel wordt diverser en zorgt voor

een groter voedselaanbod voor alle soorten bijen en nuttige insecten, betere schuilgelegenheden en overwinteringsmogelijkheden voor nuttige insecten;

e) In de achterliggende gaard zijn in de rijen Predasect insectenhotels opgehangen. Het aantal insectenhotels bedraagt circa 300 per hectare. Dit draagt bij aan de biodiversiteit.

Woonpercelen:

a) Voor de inrichting van de ondergrond bij de hoogstamfruitbomen langs de randen van de (bouw)kavels wordt gekozen voor het inzaaien van kruiden en bloemrijk gras. Dit draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit binnen de percelen.

Participatie

Direct omwonenden van de Provincialeweg en de Waalseweg zijn betrokken in het proces om tot een uitgewerkt plan te komen. De initiatiefnemer van het project is meerdere keren bij de omwonenden langs gegaan om de plannen te bespreken en te laten zien wat de plannen inhouden.

Met de buurman van Provincialeweg 29 is meerdere malen gesproken, omdat deze buren graag zoveel mogelijk van hun uitzicht vanuit hun woning/prieel behouden. De afspraken die zijn gemaakt zijn doorgevoerd en uitgewerkt in het bestemmingsplan, zie zienswijze 1 in de bijlage Nota beantwoording zienswijzen (bijlage 1). De nieuwe schuur is vier meter opgeschoven. Alle regels in het bestemmingsplan die hiermee verband houden zijn aangepast.

De direct omwonenden van de Waalseweg zijn geïnformeerd en hebben meegedacht over de uitwerking van het plan. Eerst is de initiatiefnemer van het plan bij alle omwonenden aan de deur geweest en heeft toegelicht dat er plannen zijn op het perceel op de hoek Waalseweg/Lange Uitweg. Toen de eerste schetsen werden gemaakt voor de Waalseweg is een avond georganiseerd om het plan toe te lichten en om te overleggen met de omwonenden wat de beste locatie is voor de woningen. Ook is gesproken over verschillende soorten woningen. De conclusie tijdens het overleg was, dat drie woningen de hoeveelheid bebouwing en verharding zo veel mogelijk beperken ten opzichte van meerdere goedkopere woningen. Om dezelfde (financiële) compensatie te behalen moet er fors meer gebouwd worden in een goedkoper segment. Op de locatie aan de Waalseweg is dat ruimtelijk geen gewenste ontwikkeling. Hier waren alle aanwezigen het mee eens. De situering van de drie woningen is in overleg gedaan met de omwonenden.

De omwonenden hadden een voorkeur voor situering aan de Lange Uitweg, maar dat is gezien de Hollandse Waterlinie geen optie, daar geeft de provincie geen toestemming voor ondanks herhaaldelijke verzoeken van de gemeente. De situering, zoals nu opgenomen, aan de Waalseweg is wat betreft de omwonenden een goed alternatief. Het verslag hiervan is opgenomen in het bestemmingsplan. Een bewoner van de Waalseweg heeft zijn zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze bevatte geen ruimtelijke argumenten voor het plan aan de Waalseweg. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast (zie bijlage 1 Nota beantwoording zienswijze, zienswijze 2)

Financiën en formatie

Met de initiatiefnemer zijn er twee anterieure overeenkomsten (AOK) AOK 1 en AOK 2 overeengekomen. AOK 1 is in 2023 overeengekomen. AOK 2 is eind maart 2024 gesloten.

Onderdeel van deze overeenkomsten is het verhalen van de plankosten en het doorleggen van de planschade. De initiatiefnemer vergoedt aan de gemeente de gemaakte plankosten en de eventueel te verhalen planschade. Dit is een verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft de plankosten betaald aan de gemeente.

AOK 2 heeft tot doel aanvullende afspraken vast te leggen ten aanzien van het door de initiatiefnemer te realiseren bouwplan aan de Waalseweg. Het gaat daarbij over afspraken met betrekking tot de aanleg van de riolering, inritten, bestaande bomen, het bijbehorende opstalrecht, afvoer hemelwater, opstelplaatsen kliko’s en het peil van de woningen.

Communicatie

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangekondigd in het Gemeenteblad, 't Groentje en op www.houten.nl
Het bestemmingsplan is daarna te raadplegen via de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl .

Voortgang

Conform wettelijke verplichting is de bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen zes weken na besluitvorming. De beroepstermijn van zes weken gaat dan lopen. Beroep kan alleen ingesteld worden door mensen die een zienswijze hebben ingediend of wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat waren.

Het vaststellingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij voor deze datum, naast beroep, tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Houten, 2 april 2024

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A. Oortgiesen	G.P. Isabella

Bijlagen

1. Nota beantwoorden zienswijzen
2. Gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Forward Farming Fruit (ASV III)

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 693381

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Forward Farming Fruit, Provincialeweg 32 en hoek Lange Uitweg – Waalseweg (ASV III)

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2024 gelezen en besluit:

1. De Nota beantwoorden Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Forward Farming Fruit (ASV III) Schalkwijk”; d.d. 22 maart 2024 vast te stellen (bijlage A);

2. Het bestemmingsplan Forward Farming Fruit Provincialeweg 32 en hoek Lange Uitweg – Waalseweg (ASV III)gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
   a) De bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan ASV III (bijlage B);
   b) Het bij dit voorstel behorende GML-bestand met de titel: NL.IMRO.0321.0890ASVIII-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 28 mei 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

C.M.S. Visser

de voorzitter,

G.P. Isabella