

Memo achtergrond dossier Zuidbroek 153, Bergambacht

Vaststelling bestemmingsplan (legalisering sleufsilo's en aanpassing agrarisch bouwvlak)

Doel van dit memo

Dit memo geeft aanvullende achtergrondinformatie bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidbroek 153, Bergambacht. Het memo licht met name toe waarom het dossier sinds 2017 loopt en welke ontwikkelingen hebben geleid tot de huidige planologische regeling.

Constatering illegale sleufsilo's (2017)

In 2017 is geconstateerd dat op het agrarisch perceel Zuidbroek 153 vijf sleufsilo's zonder omgevingsvergunning zijn gerealiseerd. De sleufsilo's lagen (gedeeltelijk) buiten het geldende agrarische bouwvlak en konden daarom niet met een reguliere vergunning worden gelegaliseerd. Tegen deze illegale situatie zijn handhavingverzoeken ingediend.

Onderzoek legalisatiemogelijkheden (2017-2020)

Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 is onderzocht of de situatie kon worden gelegaliseerd via een wijzigingsbevoegdheid van het college. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 biedt de mogelijkheid het agrarisch bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 hectare) en de voorgeschreven maatvoering te wijzigen tot maximaal 20% van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maatvoering

Tussentijds alternatief: verdiept aanleggen sleufsilo's

De agrariër heeft vervolgens onderzocht of de sleufsilo's verdiept konden worden aangelegd, zodat zij alsnog binnen de toegestane hoogte zouden vallen en met een wijzigingsbesluit gelegaliseerd konden worden. Dit bleek technisch en praktisch niet haalbaar, waardoor deze route is verlaten.

Wet natuurbescherming en wijzigingsprocedure (2020-2022)

Parallel hieraan speelde een langdurig traject rond een vergunning Wet natuurbescherming, wat de voortgang van het dossier heeft vertraagd.

Ontwerp-wijzigingsplan

In 2022 is een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd. Tijdens deze fase is vastgesteld dat:

- vooraf geen formeel besluit was genomen over het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure;
- de noodzakelijke hoogte van de sleufsilo's niet mogelijk was binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Hiermee werd duidelijk dat legalisatie niet mogelijk was via een wijzigingsbesluit, maar alleen via een herziening van het bestemmingsplan, waarvoor de gemeenteraad bevoegd gezag is.

Tussentijdse ontwikkelingen (horeca, akoestiek en m.e.r.)

Tijdens de looptijd van het dossier is tevens een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend voor de legalisering van een horecagelegenheid in de hooiberg op het erf.

Naar aanleiding hiervan:

- is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd;
- is het eerder genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit aangevuld;
- heeft het college opnieuw moeten besluiten dat voor het totale plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

Deze aanvullende onderzoeken en besluitvorming zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Daarnaast hebben zich in de periode 2017–2026 meerdere personele wisselingen voorgedaan op het dossier, wat de continuïteit en doorlooptijd niet heeft bevorderd.

Bestemmingsplanprocedure (2023-2026)

Op basis van het bovenstaande is gekozen voor een volwaardig bestemmingsplan, waarin:

- de sleufsilos planologisch worden gelegaliseerd;
- de bouwhoogte expliciet wordt geregeld;
- een verplichte landschappelijke inpassing is opgenomen;
- de horecagelegenheid planologisch wordt ingepast;
- wordt geborgd dat er geen relevante uitbreiding van de veestapel mogelijk is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen (21 april 2026). Dit heeft niet geleid tot een andere planologische afweging.

Conclusie

De lange doorlooptijd van dit dossier wordt verklaard door:

- de constatering van een illegale situatie in 2017;
- het zoeken naar legalisatie binnen bestaande bevoegdheden;
- het wegvallen van de wijzigingsbevoegdheid vanwege de silohoogte;
- het langdurige traject Wet natuurbescherming;
- actualisering van een aantal onderzoeken (vanwege tijdsverloop); Flora- en fauna onderzoek, akoestisch onderzoek, m.e.r. beoordeling;
- ontbreken parkeerregeling in eerdere concepten van het bestemmingsplan;
- aanvullende besluitvorming naar aanleiding van de horecagelegenheid (akoestiek en m.e.r.);
- personele wisselingen.

Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt het dossier planologisch afgerond en ontstaat een juridisch robuuste en helder gereguleerde eindsituatie.

Hooiberg

Op 19 december 2019 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen en uitbreiden van de voormalige hooiberg. Op 17 maart 2020 is besloten de gevraagde vergunning te verlenen. Op basis van de voorschriften mag de hooiberg uitsluitend gebruikt worden voor detailhandel in zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten en detailhandel in agrarische streekproducten zoals bij een landwinkel, alsmede detailhandel in antiek en curiosa. Tevens is het gebruik als proeflokaal in relatie tot de hiervoor genoemde producten toegestaan, mits het gezamenlijke oppervlakte niet meer gaat bedragen dan 100 m² vloeroppervlakte.

Op 26 juni 2024 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik van de hooiberg. Op 5 september 2024 is deze vergunning verleend. Hiermee is het mogelijk geworden de hooiberg ook te gebruiken voor horeca als nevenfunctie. Het betreft horeca van categorie 2 als bedoeld in hoofdstuk 5 van het BOPA-beleid van de gemeente Krimpenerwaard (horeca in het buitengebied). Aan deze vergunning zijn gebruiksvoorwaarden verbonden. Zo mag de horecavoorziening uitsluitend geopend zijn tussen 09.00 uur en 22.00 uur en niet op zon- en feestdagen. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze voorwaarden overgenomen in de planregels. Hiermee wordt het al vergunde gebruik planologisch vastgelegd en wordt geborgd dat de horeca-activiteiten binnen dezelfde beperkingen kunnen worden voortgezet.