

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

|            |   |                                              |
|------------|---|----------------------------------------------|
| Jaargang   | : | 2024                                         |
| Zaaknummer | : | 3245343                                      |
| Datum      | : | 17 mei 2024                                  |
| Onderwerp  | : | Bestemmingsplan Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A |

---

### Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A' met identificatiecode 25A' met identificatienummer NL.IMRO.0484.KKlagewaard22a25a-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

## Kerngegevens

### Publiekssamenvatting

Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend door omwonenden. Het plan voorziet in de legalisatie van een deeltijd veehouderijbedrijf aan de Lagewaard 22A te Koudekerk aan den Rijn. Op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25a is een rijksmonumentale boerderij gevestigd. Het plan voorziet in het omzetten van deze rijksmonumentale agrarische boerderij naar reguliere woning, het slopen van ruim 700 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de realisatie van een woning in een cultuurhistorisch waardevolle wagenshuur, de realisatie van een bed & breakfast in de cultuurhistorisch waardevolle schuur achter de bestaande woning op nummer 24 en de realisatie van een overdekt terras in de hooiberg ten behoeve van de bed & breakfast.

Ter plaatse vigeert de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015. Op grond van de vigerende beheersverordening geldt de bestemmingen 'Agrarisch'. De plannen zijn in strijd met deze bestemming omdat de bestemming agrarisch enkel volwaardige agrarische bedrijven toestaat. Een deeltijd agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Daarnaast staat de bestemming agrarisch geen woonfuncties toe. Om de plannen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In de toelichting (inclusief bijlagen) van het bestemmingsplan wordt beargumenteerd dat het plan in overeenstemming is met een goede

ruimtelijke ordening. De twee zienswijzen hebben aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren aan het plan. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoordingsnota van de zienswijze die als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Het bovenstaande geeft aanleiding om aan de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van de plankosten door een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd is.

### **Inleiding/aanleiding**

In mei 2021 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn in reactie op een principeverzoek van de toenmalige eigenaar van de agrarische gronden aangegeven onder voorwaarden mogelijkheden te zien voor een wijziging van de agrarische bestemming naar woonbestemming voor het gehele oorspronkelijke agrarische perceel. De toenmalige eigenaar heeft nadien het agrarische perceel gesplitst en verkocht aan twee verschillende eigenaren.

De voorkant van het oorspronkelijke perceel, met de rijksmonumentale agrarische boerderij, is verkocht aan een familie die het erf wil gaan gebruiken en herinrichting ten behoeve van het wonen. Aan de achterkant van het oorspronkelijke perceel, is het eigendom verkocht aan een agrariër die hier momenteel een onvolwaardig agrarisch bedrijf exploiteert. In de veronderstelling dat het agrarische gebruik aan de achterkant niet samen zou gaan met de beoogde woonfunctie aan de voorkant van het perceel, is door de familie aan de voorkant in het verleden een handhavingsverzoek ingediend tegen het onvolwaardige agrarische bedrijf aan de achterkant op het perceel. Naar aanleiding van dit handhavingsverzoek is ook een handhavingsbesluit genomen. Momenteel wordt er echter niet actief gehandhaafd omdat voorliggend bestemmingsplan kan voorzien in de legalisatie van het onvolwaardige agrarische bedrijf. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er geen reden meer om te handhaven.

In overleg met beide partijen zijn ambtelijk gesprekken gevoerd om tot een gezamenlijke oplossing te komen. De reden hiervoor was dat beide partijen zich op dat moment op een doodlopend spoor begaven. Immers had de gemeente in het principeverzoek van 2021 gezegd dat enkel het gehele oorspronkelijke agrarische perceel in aanmerking zou komen voor een bestemmingsplanherziening. Dat was praktisch niet meer uitvoerbaar doordat de vorige eigenaar het perceel heeft gesplitst en heeft verkocht aan 2 verschillende eigenaren met ogenschijnlijke strijdige belangen. T.a.v. het onvolwaardig agrarisch bedrijf was een handhavingsbesluit genomen omdat het bestemmingsplan enkel volwaardige agrarische bedrijven toestaat.

Omdat beide partijen elkaar nodig hebben om voor het gehele oorspronkelijke agrarische bouwperceel tot een voor beide partijen geschikte invulling te komen, zijn ambtelijk diverse overleggen geweest met beide partijen. Dit heeft geleid tot een oplossingsrichting, welke in het PO ruimte van 20 februari 2023 met de wethouder is kortgesloten. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van de afspraken die gemaakt zijn en de besproken oplossingsrichting.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met het plan wordt een bestaand deeltijd agrarisch bedrijf gelegaliseerd. De deeltijd agrariër kan hiermee zijn agrarische bedrijfsvoering voortzetten. Daarnaast wordt er ruim 700 m2 aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt waardoor het landschap opener wordt en de bestaande cultuurhistorische gebouwen op het perceel beter tot uiting komen. Ook wordt er door de woonbestemming die aan de cultuurhistorische bebouwing wordt toegekend een duurzame functie en invulling aan de gebouwen gegeven die borgt dat deze cultuurhistorische waardevolle gebouwen de komende jaren onderhouden zullen blijven.

## Kader

### Bestemmingsplannen

#### *'Buitengebied Rijnwoude 2015'*

Ter plaatse vigeert de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015. Op grond van de vigerende beheersverordening geldt de bestemmingen 'Agrarisch'. De plannen zijn in strijd met deze bestemming omdat de bestemming agrarisch enkel volwaardige agrarische bedrijven toestaat. Een deeltijd agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Daarnaast staat de bestemming agrarisch geen woonfuncties toe. Om de plannen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

#### *'Parapluplan Parkeren'*

Om een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren is een paraplubestemmingsplan "Parkeren" vastgesteld door de gemeenteraad die verwijst naar de beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Voor deze ontwikkeling is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar. Het parkeren vormt geen belemmering.

#### *'Parapluplan Archeologie'*

Het paraplubestemmingsplan Archeologie behartigt de archeologische belangen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de betreffende planlocatie geldt de dubbelbestemming archeologie- 3. Voor de bestemming archeologie- 3 geldt dat er archeologisch onderzoek nodig is bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter en werkzaamheden die een groter oppervlak dan 100 m2 beslaan. Deze vrijstellingscriteria worden mogelijk overschreden bij de verbouw van bestaande gebouwen naar woningen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan nader worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### *'Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie'*

Op grond van de paraplubeheersverordening Cultuurhistorie gelden er op de planlocatie drie dubbelbestemmingen. Er geldt een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie- uitvoeren werkzaamheden'. Deze bestemming regelt o.a. dat werkzaamheden niet mogen leiden tot aantasting van het verkavelingspartoon of waterstructuren of aantasting van andere cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen. Daar is in voorliggend plan geen sprake van.

Daarnaast geldt ook de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie- ensembles. Deze dubbelbestemming ligt aan de voorkant van het perceel (het woongedeelte) en geeft aan dat een gedeelte van de bestaande gebouwen op het perceel deel uitmaken van een cultuurhistorisch waardevol bebouwingsensemble. Dit cultuurhistorisch waardevolle

bebouwingsensemble blijft behouden door de gebouwen intern te verbouwen tot woning en bed & breakfast. Bebouwing die niet cultuurhistorisch waardevol is wordt gesloopt waardoor de waardevolle bebouwing beter tot zijn recht komt. Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie Monumentaal'. Dit betreft de bestaande Rijksmonumentale agrarische bedrijfswoning met stal die functioneel zal worden omgezet naar reguliere woning.

#### Overig kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

#### **Argumenten**

##### Goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd welke beleidskaders van toepassing zijn en hoe het plan hieraan voldoet. Daarnaast wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid en hiervoor zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan kan er worden geconcludeerd dat het plan milieutechnisch inpasbaar is. Verder heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en daarmee is er aan een vorm van participatie gedaan. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aandachtspunten voor de bestemmingsplanprocedure en het vervolgtraject (aanvraag van de omgevingsvergunning).

##### Archeologie

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of een aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Dit vanwege de (ver)bouwwerkzaamheden. Dat is in deze fase van het bestemmingsplan nog niet te bepalen.

##### Cultuurhistorie

In het plangebied gelden op grond van de beheersverordening cultuurhistorie de dubbelbestemmingen 'Waarde cultuurhistorie- ensembles' en 'waarde cultuurhistorie- bouwwerken' en 'waarde cultuurhistorie- monument'. Deze bestemmingen borgen dat de cultuurhistorische en (monumentale) waarden van het Rijksmonument en andere cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken op het perceel niet worden geschaad. Deze cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken blijven ook behouden. Voormalige agrarische bebouwing die niet cultuurhistorisch waardevol is zal worden gesloopt. Het gaat om ruim 700 m2 aan bebouwing. Hierdoor zullen de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen beter uit de verf komen.

##### milieuzonering

De woonactiviteiten aan de voorkant en het onvolwaardige agrarische bedrijf aan de achterkant zijn milieu planologisch goed verenigbaar gezien de afstand van 57 meter van het agrarisch bedrijf tot de nieuwe woning in de wagenshuur. Om te borgen dat er in de toekomst geen

(vergunningsvrije) geluid- en geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd op het woonerf binnen de richtafstand van het agrarisch bedrijf, voorziet het bestemmingsplan in een aanduiding op een gedeelte van het terrein die geur- en geluidsgevoelige objecten planologisch uitsluit.

### **Participatie**

Initiatiefnemer heeft directe omwonenden geïnformeerd over de plannen. Twee directe omwonenden zijn kritisch over het proces van de totstandkoming van het bestemmingsplan en vinden dat er niet op goede wijze geparticipeerd is. Zij zijn van mening dat ze moeten kunnen meebeslissen over de activiteiten op de naastgelegen percelen. Er is door initiatiefnemer echter gekozen om enkel te informeren. Zij zijn teleurgesteld over de plannen omdat ze de activiteiten aan de voorkant van het perceel (het woongedeelte) te fors vinden. Hier staat echter tegenover dat 700 m2 aan bebouwing wordt gesloopt. Dat wordt niet benoemd in de zienswijze van omwonenden. Ook benoemen zij niet dat er een volwaardig agrarisch bedrijf planologisch wordt wegbestemd en dat er aan de achterkant slechts een deeltijd agrarisch bedrijf wordt toegestaan. Daarnaast zijn zij bang dat de onvolwaardige agrariër in de toekomst zal gaan uitbreiden. Echter staan de bestemmingsplanregels dit niet toe.

De ingediende zienswijzen hebben op enkele details voor aanpassingen gezorgd. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoordingsnota van de zienswijze. Daarnaast heeft er n.a.v. de zienswijzen overleg plaatsgevonden tussen indieners van de zienswijze en de initiatiefnemers van het plan. Initiatiefnemers van het plan zijn bereid geweest om op enkele onderdelen gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van de indieners van de zienswijzen. Hiervoor wordt ook verwezen naar de beantwoordingsnota.

Het plan is daarnaast in het kader van het wettelijke verplicht vooroverleg, op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de vaste overlegpartners zoals de provincie Zuid Holland en het Waterschap. Deze partijen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben.

### **Financiële consequenties**

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Dit kan door een exploitatieplan vast te stellen of door het kostenverhaal 'anderszins' te verzekeren. Voor het onderhavige initiatief is een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is en de financiële haalbaarheid is aangetoond. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is onder meer vastgelegd dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemers komen. Ook zijn er afspraken gemaakt over het eventuele verhalen van planschade.

### **Realisatie**

Na vaststelling van bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Vervolgens gaat de beroepstermijn van zes weken lopen en hebben belanghebbenden de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking tenzij er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Indien gedurende de beroepstermijn

geen beroep is ingesteld, is het plan na afloop van de beroepstermijn niet alleen in werking getreden, maar ook onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw kan worden aangevraagd zodra het bestemmingsplan in werking getreden is.

**Bijlage(n)**

- Toelichting bestemmingsplan
- Regels bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan
- Zienswijze beantwoordingsnota
- diverse Omgevingsonderzoeken

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

## Besluit

Gemeenteraad

---

|            |   |                                              |
|------------|---|----------------------------------------------|
| Jaargang   | : | 2024                                         |
| Zaaknummer | : | 3245343                                      |
| Onderwerp  | : | Bestemmingsplan Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A |

---

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2024,

### **besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A' met identificatiecode 25A' met identificatienummer NL.IMRO.0484.KKlagewaard22a25a-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

### **Gewaarmerkte bijlage(n):**

- Toelichting bestemmingsplan
- Regels bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan
- Beantwoordingsnota bestemmingsplan
- Diverse omgevingsonderzoeken

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2024

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,