

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3248072
Datum	: 29 november 2024
Onderwerp	: bestemmingsplan Rijksstraatweg 3, Zwammerdam

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 3, Zwammerdam met identificatienummer NL.IMRO.ZDrijksstraatweg3-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 Rijksstraatweg 3, Zwammerdam voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het plan voorziet in het positief bestemmen van een bestaande paardenhouderij en maakt daarnaast de sloop van verouderde stallen en nieuwbouw van een nieuwe stal mogelijk. In de huidige situatie heeft de planlocatie een woonbestemming. Deze woonbestemming komt niet overeen met de wijze waarop het perceel al tientallen jaren wordt gebruikt ten behoeve van de paardenhouderij. De paardenhouderij is op basis van het overgangsrecht echter wel legaal aanwezig omdat de paardenhouderij in de jaren 90 werd gevestigd op deze locatie en er toen een ander bestemmingsplan gold met een agrarische bestemming waarin een paardenhouderij was toegestaan.

Het plan Rijksstraatweg 3 voorziet in een agrarische bestemming met een specifieke aanduiding voor de paardenhouderij zodat de feitelijke situatie in overeenstemming wordt gebracht met de planologische situatie. In de paardenhouderij zullen maximaal 17 paarden worden gehouden overeenkomstig met de bestaande situatie.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beargumenteerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat geeft aanleiding om het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Inleiding/aanleiding

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Limes in 2012 had de houder van de paardenhouderij al plannen voor het bouwen van een nieuwe stal. Destijds is verzocht om deze plannen mee te nemen in de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat deze plannen destijds niet concreet genoeg bevonden werden, is dit niet meegenomen in het geldende bestemmingsplan 'Limes'. Nu initiatiefnemer wel concrete plannen heeft verzoekt initiatiefnemer zelf om het bestemmingsplan te herzien voor de planlocatie en daarbij tevens de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik als paardenhouderij.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het plan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Op de locatie is al decennia een bestaande paardenhouderij gevestigd en met de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe stal (na sloop van oude stallen) wordt het bedrijf met de benodigde staluitbreiding toekomstbestendig gemaakt en verduurzaamd.

Kader

'Limes'

In de bestaande situatie is het bestemmingsplan Limes van kracht op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan gelden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden- Natuur en Landschap' en 'Wonen'. De paardenhouderij is in strijd met beide bestemmingen omdat een paardenhouderij uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte nevenbestemming binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur Landschap'. Daarnaast ligt de paardenhouderij gedeeltelijk binnen de bestemming 'wonen' waar het bedrijfsmatig houden van paarden niet is toegestaan. In lijn met het voorgaande is de nieuw te bouwen stal ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan Limes. Beide bestemmingen voorzien immers niet in de mogelijkheid tot het bedrijfsmatig houden van paarden. Daarnaast moeten gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd. De nieuwe stal zal het bestaande bouwvlak overschrijden. De ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan Limes.

Hoewel het huidige gebruik als paardenhouderij dus niet aansluit bij de vigerende bestemmingen, is de bestaande situatie niet illegaal aanwezig.

Toen de eigenaresse zich op de locatie vestigde in begin jaren 90 gold daar het bestemmingsplan Buitengebied- Oost (vastgesteld in 1981). In dat bestemmingsplan had de planlocatie nog een agrarische bestemming en binnen die bestemming was een paardenhouderij toegestaan. Toen de eigenaresse zich daar vestigde met haar paardenhouderij was dit in

overeenstemming met het toen geldende recht. Vervolgens is de bestemming in het vigerende bestemmingsplan Limes (mogelijk ten onrechte), gewijzigd naar woonbestemming, maar dat neemt niet weg dat de bestaande situatie op grond van het overgangsrecht legaal aanwezig is. Immers was de paardenhouderij, op grond van het bestemmingsplan Buitengebied– Oost uit 1981, planologisch toegestaan toen de eigenaresse zich daar vestigde begin jaren 90. In de tussentijd hebben er zich geen wijzigingen voorgedaan op het perceel. Er is dus sprake van overgangsrecht waardoor de bestaande situatie legaal is. Het plan voldoet aan de overgangsbepalingen in de daaropvolgende bestemmingsplannen.

'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 waarde archeologie– 2. Voor de bestemming archeologie– 2 geldt dat er archeologisch onderzoek nodig is bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter. Dit vrijstellingscriterium wordt overschreden en daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat voor de aanvraag van de bouwvergunning aanvullend archeologisch onderzoek nodig is in de vorm van proefsleuven, 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.

'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie'

Op grond van de paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie geldt er op de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde– cultuurhistorie– uitvoeren werkzaamheden'. Deze bestemming regelt o.a. dat werkzaamheden niet mogen leiden tot aantasting van het verkavelingspatroon of waterstructuren of aantasting van andere cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen. Daar is in voorliggend plan geen sprake van.

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 , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Gebleken is dat het plan in overeenstemming is met 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. Los van enkele

aandachtspunten, kan er worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot knelpunten met betrekking tot de milieutechnische inpasbaarheid voor wat betreft de vaststelling van het bestemmingsplan. De volgende aspecten vormen aandachtspunten om rekening mee te houden voor het vervolg van de procedure.

Archeologie

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen is archeologisch vervolgonderzoek nodig in de vorm van proefsleuven. Dit kan nader worden bepaald bij de aanvraag voor de bouwvergunning.

Ecologie

Vanwege de geschiktheid van de te slopen bebouwing als verblijfplaats van vleermuizen is er een ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig. Deze ontheffing is inmiddels verkregen.

Stikstof

Het onderdeel gebiedsbescherming is in principe voldoende onderbouwd voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Er is sprake van overgangsrecht en daarom is de bestaande feitelijke situatie legaal aanwezig ondanks de strijdigheid met de woonbestemming. Er is een melding bij ODMH uit het verleden bekend waaruit blijkt dat initiatiefnemer 17 paarden houdt op de locatie. In het bestemmingsplan Rijksstraatweg 3 is in de planregels vastgelegd dat er in de toekomstige situatie eveneens maximaal 17 paarden mogen worden gehouden. Met deze uitgangspunten is beoordeeld dat de stikstofemissie niet toeneemt in de toekomstige situatie t.o.v. de bestaande situatie. Voor het bestemmingsplan is er daarmee voldoende aangetoond dat de toekomstige situatie niet meer stikstofuitstoot oplevert dan de bestaande situatie. Dit is bevestigd in adviezen van de Omgevingsdienst Midden Holland. Voor de bouwactiviteit die wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd en deze is akkoord bevonden voor de bestemmingsplanmotivering.

Het plan voorziet in sloop van verouderde stallen en nieuwbouw van een stal. Voor de benodigde bouwvergunning, die in een later stadium wordt aangevraagd, geldt een ander toetsingskader dan voor het bestemmingsplan. Voor de bouwvergunning kan niet worden teruggevallen op de legaal aanwezige bestaande planologische situatie. Voor de bouwvergunning dient te worden gekeken naar de natuurvergunning van de paardenhouderij als referentiesituatie. De natuurvergunning voor de paardenhouderij is er niet. Dat kan een probleem vormen voor de bouwvergunning die nodig is om de nieuwe stal te kunnen bouwen. Onder de Omgevingswet zijn initiatiefnemers zelf verantwoordelijk om de benodigde milieutoestemming te krijgen bij het bevoegd gezag. Middels een brief hebben wij initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de risico's en geadviseerd om in contact te treden met het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden namens de provincie Zuid Holland). Dit om een natuurvergunning te krijgen zodat voor de aan te vragen bouwvergunning van de juiste referentiesituatie kan worden uitgegaan.

Voor het bestemmingsplan is de redenering op orde en kan het plan rekenen op een positief advies van de ODMH. Voor de bouwvergunning heeft initiatiefnemer nog een toestemming nodig vanuit de Provincie ODH.

Duurzaamheid

De nieuwe stal zal moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over de plannen. Er zijn geen kritische geluiden bekend vanuit de omgeving.

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 de ontwikkeling van het plan is een anterieure overeenkomst 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 initiatiefnemer zijn.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Toelichting bestemmingsplan Rijksstraatweg 3 Zwammerdam
- Regels bestemmingsplan Rijksstraatweg 3 Zwammerdam
- Verbeelding bestemmingsplan Rijksstraatweg 3 Zwammerdam
- Bodemonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Onderzoek Ontplofbare Oorlogsresten
- Watertoets
- Ecologisch onderzoek
- Aanvullende memo ecologisch onderzoek
- Nader onderzoek vleermuizen
- Archeologisch onderzoek
- Stikstofberekening

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3248072
Datum	: 20 februari 2025
Onderwerp	: bestemmingsplan Rijksstraatweg 3, Zwammerdam

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2024

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 3, Zwammerdam met identificatienummer NL.IMRO.ZDrijksstraatweg3-VA01 vast 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 Rijksstraatweg 3 Zwammerdam
- Regels bestemmingsplan Rijksstraatweg 3 Zwammerdam
- Verbeelding bestemmingsplan Rijksstraatweg 3 Zwammerdam
- Bodemonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Watertoets
- Ecologisch onderzoek
- Aanvullende memo ecologisch onderzoek
- Nader onderzoek vleermuizen
- Archeologisch onderzoek
- Stikstofberekening

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2025

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,