

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 11 NOV. 2008
nr. PZH - 2008 - 951174

**Bestemmingsplan De Mient Kooltuin
Wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
(Wassenaarseweg 85)**

Bestemmingsplan De Mient – Kooltuin
Wijziging ex artikel 11 WRO
Perceel Wassenaarseweg 85 te Katwijk

Inhoud:

- A. Toelichting
- B. Voorschriften
- C. Plankaart

A. TOELICHTING

Inleiding

De heer Van Paridon heeft het agrarische perceel aan de Wassenaarseweg 85 aangekocht. Hij wil zijn huidige bedrijf aan de Voorschoterweg 11 verplaatsen naar deze nieuwe locatie. Het gaat daarbij om een paarden- en ruitersportcentrum (circa 30 paarden) met daarnaast een agrarisch loonbedrijf op kleine schaal met maximaal 10 werktuigen met een bijbehorende bedrijfswoning. Eén en ander zal worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing aan de Wassenaarseweg 85.

Huidige situatie

De bestaande bedrijfslocatie van de heer Van Paridon is gelegen aan de Voorschoterweg 11 te Valkenburg. Dit perceel is gelegen in een gebied dat is bestemd voor de woningbouwlocatie 't Duyfrak, ten noorden van het dorp Valkenburg. De gemeente wil de bedrijfslocatie verwerven om de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 't Duyfrak mogelijk te maken.

De kadastrale percelen A3329 en A3330 van de heer Van Paridon aan de Voorschoterweg 11 in Valkenburg beslaan samen circa 1.500 m² in het projectgebied 't Duyfrak. De gronden liggen centraal in deze woningbouwlocatie en vormen een belangrijk deel van fase 2. Het bedrijf betreft een paardenpension gecombineerd met een kleinschalig agrarisch loonbedrijf, met bijbehorende bedrijfswoning. De aanwezige paardenshuur heeft een grondbeslag van circa 340 m². Hierin zijn circa 20 paarden gehuisvest.

In de onderhandelingen over verwerving van de percelen heeft Van Paridon te kennen gegeven dat hij zijn bedrijf wil verplaatsen naar de Wassenaarseweg 85. De gemeente wil medewerking verlenen aan deze verplaatsing door middel van de onderhavige wijziging van het geldende bestemmingsplan.

Wassenaarseweg 85

De huidige functie van het perceel aan de Wassenaarseweg 85 is een melkrundveehouderij. Er worden op deze locatie feitelijk sinds 2001 geen melkrunderen meer gehouden. Op deze veehouderij is de Wet milieubeheer van toepassing. De milieubeheervergunning, die voor de rundveehouderij is afgegeven, is in overleg met de huidige eigenaar niet ingetrokken en heeft nog steeds rechtskracht.

Bestemmingsplan

De beoogde nieuwe locatie aan de Wassenaarseweg 85 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan "De Mient - Kooltuin" de bestemming Agrarische Doeleinden met een bijbehorend bouwperceel voor de bebouwing behorende bij het agrarische bedrijf.

Binnen deze geldende bestemming "Agrarische Doeleinden" zijn slechts grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Om die reden is de vestiging van een agrarisch loonbedrijf en een paardenpension in strijd met deze bestemming en het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan De Mient Kooltuin is wel de mogelijkheid opgenomen in bepaalde gevallen en onder voorwaarden de bestemming te wijzigen. In artikel 14 van de voorschriften van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid beschreven voor het wijzigen van de bestemming Agrarische Doeleinden naar Bedrijfsdoeleinden. Voorwaarde is dat het gaat om hergebruik van bestaande bebouwing en dat er een advies is ingewonnen bij een agrarisch deskundige.

Beleid

Rijksbeleid (Nota Ruimte e.d.)

In de Nota Ruimte en de daaruit voortvloeiende Agenda voor een Vitaal Platteland van het ministerie van LNV wordt aangegeven dat het kabinetsbeleid gericht is op een leefbaar platteland met de functies leven, wonen en genieten en op een vitale en duurzame agrarische sector.

Beschreven wordt dat het karakter, de functies en het aanzien van het Nederlandse platteland sterk veranderen. Vandaag de dag is de plattelandssamenleving al lang niet meer de overwegend agrarische samenleving, al blijft een krachtige land- en tuinbouw een wezenlijke voorwaarde voor een vitaal platteland.

De landbouw bepaalt immers nog altijd sterk het grondgebruik en de identiteit van het landschap, maar is in veel regio's niet meer de belangrijkste economische drager. De toeristische en recreatieve sector is uitgegroeid tot een belangrijke economische activiteit met potentie voor verder groei. Om bij te kunnen dragen aan de vitaliteit van de plattelandeconomie moeten alle betrokken partijen meer armslag krijgen. Waar regelgeving onnodig belemmerend werkt, ligt er een opdracht voor de verschillende overheden om zich gezamenlijk in te spannen daar waar mogelijk te dereguleren of de regelgeving aan te passen.

Het plattelandsbeleid van de overheid richt zich dus op een brede plattelandseconomie, uitbreidende agrarische (neven) functies, blijvende grondgebondenheid, identiteit van het landschap, toeristische en recreatieve sector en blijvende activiteiten in agrarische probleemgebieden.

Streekplan Zuid-Holland West

In het streekplan Zuid-Holland West is het gebied De Mient/Kooltuin aangegeven als agrarisch gebied en als transformatiegebied. Het transformatiegebied vormt het gebied van het vliegveld Valkenburg en de nabije omgeving.

In de nota planbeoordeling 2002 worden zijn de provinciale eisen weergegeven voor goedkeuring van vestiging van gebruiksgerichte paardenhouderij, waarbij criteria zijn geformuleerd. De vestiging op een voormalig agrarisch bedrijfscentrum verdient voorrang. De bedrijfsvoering moet zich verdragen met de agrarische exploitatie van de omliggende agrarisch bestemde gronden. Er moeten voldoende verkeersvoorzieningen zijn om het verkeersaanbod ten gevolge van het bedrijf te kunnen verwerken.

Het onderhavige plan voorziet in vestiging van het paardenpension en agrarisch loonbedrijf in de bestaande bebouwing van een voormalig bedrijfscentrum voor melkveehouderij in een agrarische omgeving. De locatie is goed ontsloten via de Wassenaarseweg en op het perceel zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Gemeentelijk beleid / Brede Structuur Visie

De Brede Structuurvisie spreekt over het transformeren van het glastuinbouwgebied De Mient/Kooltuin tot een groen sport- en recreatiegebied. In hoofdstuk 3 van de Brede Structuurvisie 2005-2020 wordt gesproken over het gebied De Mient/Kooltuin als een nieuw (buiten)sportcluster. De ontwikkeling van paardensport past binnen deze visie.

Het perceel aan de Wassenaarseweg 85 valt binnen het kader van de toekomstige ontwikkeling rond het Vliegekamp Valkenburg. De locatie ligt aan de buitenrand van het gebied en wordt door de gemeente beschouwd als een geschikte locatie voor het vestigen van paardensport. Door medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het bedrijf van de heer Van Paridon wordt vooruitgelopen op de concrete plannen voor het Vliegekamp Valkenburg.

Beoordeling ruimtelijke aspecten

Landschap en stedenbouw

Stedenbouwkundig heeft het plan geen gevolgen omdat het bedrijf van de heer Van Paridon zal worden gevestigd in de bestaande bebouwing aan de Wassenaarseweg 85. Wat betreft de ruimtelijke en landschappelijke aspecten kan voor het overige worden opgemerkt dat het een bedrijf is met een grotendeels agrarisch uitstraling in een omgeving met een agrarisch karakter. Om te voorkomen dat het perceel een kwalitatief mindere uitstraling krijgt is als nader voorschrift bij dit wijzigingsplan opgenomen dat het erf bij het bedrijf niet mag worden gebruikt voor het stallen van werktuigen en voertuigen behorend bij de bedrijfsmatige activiteiten van het loonbedrijf.

Voorwaarden bestemmingsplan

De beoogde locatie aan de Wassenaarseweg 85 te Katwijk is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "De Mient Kooltuin" en heeft daarin de bestemming "Agrarische doeleinden" (met bouwperceel). Relevante artikelen van de voorschriften zijn in dit kader:

Artikel 4. Agrarische doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor “Agrarische doeleinden” zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van een grondgebonden agrarisch bedrijf, zoals veehouderijbedrijven en tuinbouwbedrijven, al dan niet gecombineerd met kassen, waarin ook niet grondgebonden tuinbouwteelten zijn toegestaan;

Artikel 9. Bedrijfsdoeleinden –B-

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor “Bedrijfsdoeleinden –B-“ zijn overeenkomstig de differentiatievlakken op de plankaart bestemd voor de uitoefening van de volgende bedrijven:

- B4 agrarisch loon- en verhuurbedrijf
- B6 paardenhouderij annex loonbedrijf
- B7 paardenhouderij annex hoefmederij

Artikel 14. Vrijstelling- en wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

Wijziging

lid 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in tabel 2 “Wijziging ex artikel 11 WRO” genoemde bestemmingen te wijzigen, nadat hieromtrent vooraf de in de tabel genoemde adviesinstanties zijn gehoord.

Toetsingskader

lid 4. Voor de toepassing van de in lid 1 en 2 genoemde bevoegdheden vormen de toetsingscriteria ontwikkelingen zoals verwoord in artikel 15 het afwegingskader.

Artikel 15. Toetsingscriteria ontwikkelingen

Lid 1. Dit artikel bevat het afwegingskader voor de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zoals omschreven in artikel 14, lid en 2.

Toetsingskader door agrarische deskundige

In de navolgende voorschriften is in een aantal gevallen een adviesverplichting opgenomen bij een agrarisch deskundige. Deze advisering dient ter beoordeling van:

1. de volwaardigheid van het agrarisch of agrarisch aanverwante bedrijf
2. de noodzaak en de doelmatigheid van het bouwperceel, de gewenste bebouwing of werk.

Bij deze toetsing wordt in ieder geval gelet op:

1. de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf
2. in hoeverre sprake is van hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf.

Lid 13. Vrijkomende agrarische bebouwing

Voor vrijkomende agrarische bebouwing dient allereerst bekeken te worden of agrarisch hergebruik nog mogelijk is. Hierover dient advies ingewonnen te worden bij een agrarisch deskundige. De vestiging van een niet- grondgebonden agrarisch bedrijf is mogelijk indien dit geen intensieve veehouderijbedrijf betreft en de vestiging verkeerstechnisch, landschappelijk en milieuhygiënisch verantwoord is.

Pas indien hergebruik door een agrarisch bedrijf niet mogelijk is, is de afstoting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning of andere functie mogelijk.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, met uitzondering van kassen, de bestemming “Agrarische doeleinden” te wijzigen in:

1. de bestemming “Woondoeleinden” ten behoeve van het hergebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning.
 2. De bestemming “Bedrijfsdoeleinden” ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf.
- a. De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 1 en 2 mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende relevante voorwaarden:
1. Hergebruik vindt plaats binnen de bestaande massa.
 2. De activiteiten hebben geen onevenredige verkeersaantrekkende werking.
 3. Als gevolg van hergebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies.

4. Het hergebruik mag de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven niet beperken. Hierover wordt advies ingewonnen van een agrarisch deskundige.

Toetsing van de voorwaarden

In verband met het onderhavige wijzigingsplan is een agrarisch advies aangevraagd bij het agrarische adviesbureau CLEVIN. Deze heeft op 13 juni 2008 een positief advies uitgebracht met betrekking tot de verplaatsing van het bedrijf van de heer Van Paridon naar Wassenaarseweg 85.

Samenvatting advies CLEVIN:

De heer TH.A. van Paridon heeft een kleinschalig agrarisch en niet-agrarisch loonbedrijf met een paardenpension als nevenactiviteit. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een verplaatsing naar de locatie aan de Wassenaarseweg 85 niet mogelijk, omdat het onderhavige bedrijf geen agrarisch bedrijf betreft.

In het bestemmingsplan is openomen dat in geval van een bestemmingswijziging een agrarisch hergebruik moet zijn uitgesloten (artikel 15, lid 13). Naar ons oordeel is dat redelijkerwijs uitgesloten, gezien de staat van de gebouwen en de omvang van het bedrijf. Investerings in de bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering zijn naar onze mening niet aantrekkelijk c.q. niet rendabel.

Tenslotte verwachten wij bij een bestemmingswijziging, conform het huidige bedrijf van de heer Van Paridon, geen nadelige gevolgen voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven.

Beoordeling milieuaspecten

Bedrijvigheid

De huidige bestemming van het perceel aan de Wassenaarseweg 85 is melkrundveehouderij. Feitelijk worden sinds 2001 geen melkrunderen gehouden. Op deze veehouderij is de Wet milieubeheer van toepassing. De milieubeheervergunning, die voor de rundveehouderij is afgegeven, is in overleg met de huidige eigenaar niet ingetrokken en heeft nog steeds rechtskracht.

De heer Van Paridon mag met de door hem beoogde bedrijfsvoering niet werken op basis van de huidige milieubeheervergunning. Voor de nieuwe bedrijfsvoering kan hij een veranderingsvergunning aanvragen.

Met de beoogde bedrijfsvoering neemt de milieubelasting af en dat komt met name doordat de geuremissie van een manege aanzienlijk lager is dan die van een rundveehouderij. Ook de minder zichtbare milieubelasting, veroorzaakt door de emissie van ammoniak, neemt af (zie verder onder 5). De wijziging van het gebruik leidt tot een lagere milieucategorie (van 3-zwaar naar 3-licht). Milieucategorie 3-licht geldt ook voor de bedrijfssituatie, wanneer meerdere activiteiten gezamenlijk worden gedreven.

Sbi-code	Bedrijfsactiviteit	Gewenste afstand	Milieucategorie
0121	Melkrundveehouderij	100 m	3
0122	Houden van paarden	50 m	3
014	Dienstverlening tbv landbouw	50 m	3
9261.2	Maneges	50 m	3

Ter toelichting: De 'gewenste afstand' geldt tot geconcentreerde woonbebouwing (woonwijken). Het perceel Wassenaarseweg 85 ligt in het buitengebied waar verspreid in de omgeving woningen staan. Binnen een afstand van 100 m staan nu 6 woningen. Binnen een afstand van 50 m is dat er nog één (op 26 m afstand van een stal).

Geluid

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel verandert niet.

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone rond een industrieterrein (artikel 41 Wet geluidhinder).

Verkeer en parkeren

Het perceel aan de Wassenaarseweg 85 is goed ontsloten via de Wassenaarseweg en op het terrein is voorzien in voldoende parkeerplaatsen in relatie tot de activiteiten van het bedrijf van de heer Van Paridon.

Het vestigen van een paarden- en ruitersportcentrum met 30 paarden vereist 0,5 parkeerplaats per box = 15 parkeerplaatsen + de parkeerplaatsen die men zelf nodig heeft voor de bewoners en eventueel personeel. Het is van belang dat die plaatsen op een efficiënte wijze in het terrein worden aangebracht. Daarnaast zal er rekening moeten worden gehouden met speciale activiteiten zoals paardendagen e.d. waarop er van buitenaf extra bezoekers te verwachten zijn. Komt men ook met paarden dan trekt deze vestiging extra verkeer in de vorm van trekkend voertuig met paardentrailer. Het is niet wenselijk dat dergelijke zaken buiten het eigen terrein in de berm langs de N206 plaats gaan zoeken. De verkeersveiligheid in de bocht van de N 206 kan daardoor in gevaar komen. In het algemeen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het paardencentrum geen conflicten opleveren in het verkeersbeeld. De toekomst voor dit gebied is een verdere paardensportontwikkeling en een verkeersdruk op het niveau van bestemmingsverkeer.

Bodem

Het plan is getoetst aan het gemeentelijke bodeminformatiesysteem. Er zijn geen verontreinigingen bekend. Deze hypothese zal in de praktijk worden getoetst op grond van de Bouwverordening, de Wet Milieubeheer als ook in het kader van grondtransacties.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is beoordeeld door gebruik te maken van de Rapportage luchtkwaliteit 2005 (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 6 juni 2006) en het Plan van aanpak luchtkwaliteit (vastgesteld op 7 november 2005). Uit die rapportages blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet.

De beoogde verandering van het gebruik van Wassenaarseweg 85 leidt naar schatting tot circa 75-100 verkeersbewegingen per etmaal. Maar omdat hierdoor het aantal vervoersbewegingen op de Wassenaarseweg niet significant wijzigt, levert de verandering geen gevolgen op voor de luchtkwaliteit.

Klimaatbeleid

Vanwege de aard/omvang behoort dit plan niet tot de doelgroep waarvoor uitvoering kan worden gegeven aan het klimaatbeleid.

Natuurbescherming

Nabij het plangebied ligt het duingebied Berkheide, waarop de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Dat duingebied is tevens een milieubeschermingsgebied voor grondwater/waterwingebied én voor stilte.

De onder 1) genoemde argumenten ten gunste van de bedrijfsverandering gelden ook hier.

Speciaal vanwege de nabije ligging van Berkheide als verzuringgevoelig gebied is de emissie van ammoniak beoordeeld:

Soort veehouderij	Bedrijfssituatie	Emissie NH ₃ per jaar
Geen	Volgens de huidige milieuregelgeving is geen veehouderij gewenst binnen 250 m van een verzuring gevoelig gebied.	0 kg
Melkrundvee + andere graasdieren	Milieubeheervergunning is verleend; het bedrijf bestaat voort krachtens overgangsrecht.	366 kg
Paarden	Bij veranderingsvergunning is een emissiebeperking gewenst. Prognose gebaseerd op 30 paarden.	150 kg

De bedrijfsverandering van melkrundveehouderij naar het houden van paarden levert een verbetering op. Via de milieubeheervergunning zal het maximum aantal dieren worden vastgelegd.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd waarvoor milieukwaliteitseisen zijn gesteld volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast zijn, in of nabij het plangebied, geen objecten, leidingen of routes gevaarlijke stoffen, die in het kader van externe veiligheid bijzonder aandacht moeten krijgen.

Water, landschap, archeologie

De inrichting van het perceel aan de Wassenaarseweg 85 blijft gelijk. Het plan heeft zodoende geen gevolgen voor wat betreft het aspect water, groenvoorziening en archeologie.

Monumenten

De bestaande boerderij aan de Wassenaarseweg 85 is een rijksmonument. Voor het bouwplan is een bouwvergunning én een monumentenvergunning op grond van de Monumentenwet nodig. De monumentenvergunning voor de verbouwing van de boerderij is verleend op 22 oktober 2007.

Economische uitvoerbaarheid

Het perceel aan de Wassenaarseweg 85 is geen eigendom bij de gemeente. Aan de wijziging van de bestemming zijn voor de gemeente geen directe financiële risico's verbonden. Wel is het mogelijk dat omwonenden een verzoek om planschade indienen. Van deze risico's zal een analyse worden gemaakt. Omdat de oude en nieuwe situatie in de praktijk weinig verschil uitmaken kan voorsnog worden aangenomen dat er geen substantiële planschade zal ontstaan.