



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag uitgebreide Wabo-procedure

Datum: 23 april 2015 Z 20244- int 11814

Van: J. Engelbert

Aan:

Cc:

Bijlage: div.

Onderwerp: Aanvraag Papelaan-West 97 bouwen ligboxenstal en twee sleufsilos

Inleiding

Op 8 juli 2014 is er een Wabo-aanvraag ingediend voor het bouwen van een ligboxenstal en twee sleufsilos op het perceel Papelaan-West 97. Op 8 april 2015 zijn de benodigde aanvullingen aangeleverd. De nieuw te bouwen ligboxenstal met melkinstallatie heeft een oppervlakte van 1405 m² en heeft een goot- en bouwhoogte van 4 en 8,8 meter.

Bestemmingsplan

Het pand is gelegen in bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door de raad op 30 juni 2011. Het perceel heeft de bestemmingen "agrarisch met waarden, weidevogelgebied", "archeologie" en "beschermd stads- en dorpsgezicht". Het gebied heeft tevens een nadere aanduiding "vrijwaringszone landgoedbiotoop". Een klein gedeelte van het bouwplan is ook nog gelegen in de dubbelbestemming "waterstaat- waterkering".

De gronden met de dubbelbestemming "beschermd stads- en dorpsgezicht" zijn mede bestemd voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en/of versterking van de aanwezige historische- ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen. Ten behoeve van deze bestemming gelden aanvullende regels voor bouwen. Het bouwen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de te beschermen waarde. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij een deskundige.

Een deel van de stal wordt gebouwd binnen de bestemming Waterkering-Waterstaat. Voor deze bestemming is bepaald dat bouwwerken slechts zijn toegestaan indien en voor zover de belangen van de waterkering dit toestaan.

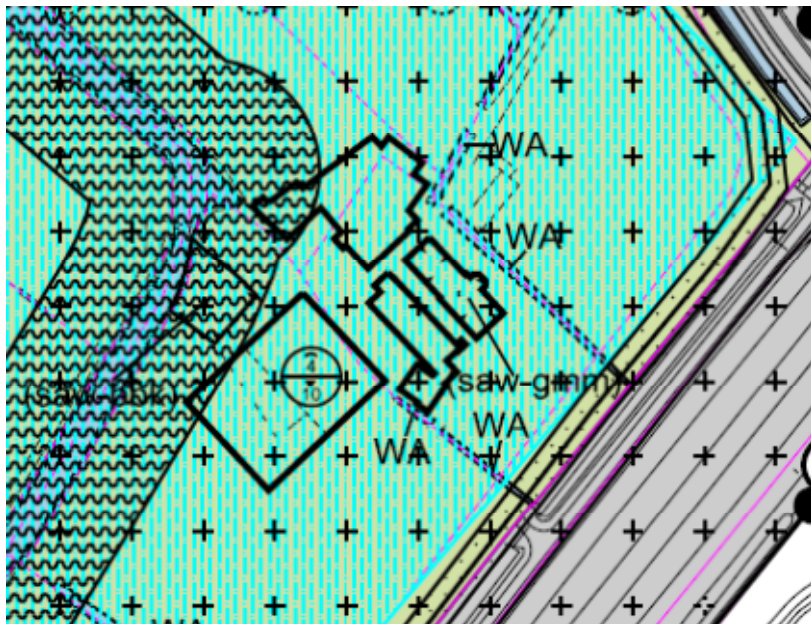
Gronden met de aanduiding "Vrijwaringszone landgoedbiotoop" zijn tevens mede bestemd voor het beschermen, verbeteren en/of versterken van de kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop. Het oprichten van bouwwerken is slechts mogelijk indien en voor zover de belangen van het landgoed dit toestaan. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij een deskundige.

In het bestemmingsplan is geregeld dat gronden met de agrarische bestemming bestemd zijn voor de bedrijfsuitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Een grond gebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij dat bedrijf behorende (open) grond. Het betreffende bedrijf is een grond gebonden agrarische bedrijf. In de regels is bepaald dat gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen bepaalde specifieke aanduidingen. Ter plaatse zijn deze aanduidingen niet aangegeven. Het plan is op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl



Procedure

De door de aanvrager gewenste aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied.

Medewerking aan het plan is alleen mogelijk met een uitgebreide Wabo-procedure. De gemeenteraad zal hiervoor een verklaring van geen bedenking moeten afgeven of weigeren.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt op basis van een beoordeling van diverse aspecten van het verzoek een advies uitgebracht over de aanvraag.

Beleid

Rijksbeleid

In de RijksStructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die 13 belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dus dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

Wel heeft het Rijk om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, een ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het uitbreiden van een agrarisch bedrijf wordt niet gezien als een verstedelijking.

De boerderij ligt binnen het door het rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd op 9 juli 2014 vastgestelde visie Ruimte en mobiliteit en de verordening Ruimte. Hierin is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Op deze kaart heeft gebied de aanduiding kroonjuweel, cultureel erfgoed, groene buffer en landgoed biotoop. Voorwaarde om hier te mogen bouwen is dat gemotiveerd is waaruit blijkt dat de kwaliteit gelijk blijft of aanvaardbaar is. Voor nieuwe agrarische bebouwing is bepaald dat concentratie moet worden geconcentreerd binnen een bouwperceel van 2 hectare. Verder is bebouwing alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven.

Gemeentelijk beleid

De kaders voor het ruimtelijk beleid zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied.

In 2011 is er al medewerking toegezegd aan de plannen voor een stel met melkinstallatie. Omdat de exacte locatie nog niet bekend was is dit niet meegenomen in het desbetreffende bestemmingsplan.

De boerderij Papelaan-West 97 is aangewezen als gemeentelijk monument.

Ruimtelijk beoordeling Wabo-aanvraag

Landbouwkundig advies

Omdat de boerderij in een landschappelijk en cultureel waardevol gebied ligt, is in opdracht van de gemeente advies ingewonnen bij de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen(SAAB). Gevraagd is te adviseren over de noodzakelijkheid van de gewenste uitbreiding voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en of de uitbreiding qua oppervlakte is afgestemd op de gewenste /noodzakelijk bedrijfsomvang.

Conclusie van het advies is dat vanuit landbouwkundig oogpunt een uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is. De SAAB adviseert dan ook om medewerking aan het plan te verlenen.

Cultuurhistorie/landschap

Omdat in het gebied de nodige historische-ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn, en is gelegen in een landgoederen biotoop, is, voordat er getekend werd aan een bouwplan, een cultuurhistorische verkenning gemaakt. Deze verkenning is uitgevoerd door bureau Flexus. Doelstelling van het rapport is te bepalen op welke plek de nieuwe stal het meest cultuurhistorisch verantwoord is en hoe de stal het beste kan worden ingepast op het erf en in het landschap. Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In hoofdstuk 6 worden de waarden beschreven en worden aanbevelingen gegeven.

Aan de hand van dit rapport is een bouwplan met inrichtingsplan (d.d. 8 april 2015) ontworpen.

Commissie voor Welstand en cultuur erfgoed

De aanvraag is ter advisering voorgelegd aan de commissie. De commissie heeft een positief advies afgegeven.

Flora en Fauna

Voor het terrein is door onderzoeksbureau Remeeus een natuurtoets gemaakt. Het onderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied een beperkte aantal soorten broedt waarvan er twee geplaatst zijn op de



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

rode lijst, te weten de Boerenzwaluw en de Huiszwaluw. De bouw moet om deze reden buiten de broedtijd plaatsvinden (half maart t/m half augustus). Dit zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt gestreefd naar een concentratie van bebouwing bij agrarisch complexen. Een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing binnen bestaande ruimtelijke structuren staat hierbij centraal. In het bestemmingsplan is bepaald dat een maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is toegestaan van 4 en 10 meter. De ligboxenstal steekt ruim voorbij de voorgevelrooilijn van de monumentale boerderij. In combinatie met de nieuwe gleufsilo's komt het boerenerf als het ware dicht naar het spoor toe te liggen. Er is onderzocht of de voorbouw van de ligboxenstal een lagere goot- en bouwhoogte zou kunnen krijgen, waardoor dit deel als ondergeschikt element kan worden ervaren. Uit onderzoek blijkt dit vanuit de bedrijfsvoering niet mogelijk. Ook het naar achter toe verplaatsen van de nieuwe stal is vanwege bestaande watergangen niet uitvoerbaar. Papelaan-west 97 is nog een van de weinige volwaardige agrarische bedrijven in Voorschoten. Daarom is een gezonde toekomst van dit bedrijf belangrijk voor dit dorp. Met het inrichtingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding zo zorgvuldig mogelijk wordt ingepast in de bestaande situatie. Daarom zijn er vanuit stedenbouw geen bezwaren tegen het plan.

Water

De oppervlakte van het verhard terrein wordt vergroot. Ter compensatie wordt aan de zuid west kant een watergang verbreed. Verder is contact geweest met het Hoogheemraadschap over bouwen in de bestemming waterkering. Het waterschap heeft in beginsel hier geen problemen mee. Wel zal door aanvrager een watervergunning moeten worden aangevraagd. Deze vergunning is reeds aangevraagd.

Milieu

Het bedrijf ligt binnen de invloedzone van het Natura 2000 gebied Meijendel en Berkheide. In het kader de natuurbeschermingswet moet voor de bouw van een stal een vergunning worden gevraagd. Op 5 augustus 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland via de Omgevingsdienst Haaglanden vergunning verleend. Het bedrijf valt nu onder het Activiteitenbesluit. De uitbreiding zal in het kader van dat besluit gemeld worden. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt zijn er geen argumenten aanwezig om het plan te weigeren.

Archeologie

Door het Bureau voor archeologie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. Het plangebied ligt in het Hollands duingebied op de westelijke flank van een strandwal. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een pakket omgewerkte duinzand op veen op duinzand op wad- en kwelderafzetting. Overal in het plangebied is een omgewerkt pakket zand aanwezig. De top van het veen is vrijwel overal vergraven. Naar verwachting zijn archeologische waarden afwezig. Geadviseerd wordt dan ook om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Planschade

Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten.

Een ontheffing van het bestemmingsplan Buitengebied is op basis van de bovenstaande argumenten en afweging aanvaardbaar.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Bijlage:

Bouwtekening 1 Z 20244-in 32175

Bouwtekening 2 Z 20244- in 32175

Inrichtingsplan Z 20244 – in 33070

Advies STAAB Z 15721 in 22317

Cultuurhistorische verkenning z 20244 in 32170

Natuurtoets Z 20244 in 32171

Archeologie Z 20244 in 33071