

2017

raadsvoorstel

Afdeling:	Burgemeester en Wethouders	Leiderdorp,	14 februari 2017
Onderwerp:	Raadsvoorstel Achthovenerweg 41ab, Nieuwe jongveestal en voedersilo's (categorie vvgb)	Aan de raad.	

**Beslispunten**

1. Akkoord te gaan met de realisatie van een nieuwe loods-jongveestal en uitbreiding van de voedersilo's bij boerderij De Valk (Achthovenerweg 41a/b) in afwijking van het geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.
2. De ontwikkeling genoemd onder 1 toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van uw raad niet vereist is, overeenkomstig raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 2011I01959.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

1 Inleiding**1.a In het kort**

Aan de Achthovenerweg 41a/b is het bedrijf Boerderij de Valk gevestigd. Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren op schaalvergroting en modernisering gericht om mee te kunnen met de landelijke ontwikkelingen die zich in de landbouw in de veehouderijsector voordoen. In de eerste fase van het project zijn een deel van de verouderde opstallen gesloopt en is een nieuwe ligboxstal gerealiseerd. De nu beoogde uitbreiding betreft fase II van het project waarbij de verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor een nieuwe loods-jongveestal wordt gerealiseerd. De loods is nodig als machineberging en jongveestal. In verband met de veestapel zijn er tevens extra voedersilo's nodig buiten het opgenomen bouwvlak. Wegens de strijdigheid met het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in het kader van de benodigde omgevingsvergunning. U wordt gevraagd voordat de formele aanvraag wordt ingediend het project als categorie toe te voegen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van uw raad is vereist. Dat

2017

raadsvoorstel

betekent dat wanneer de formele aanvraag om een omgevingsvergunning wordt gedaan het college de aanvraag verder afhandelt.

1.b Voorgeschiedenis

Op het moment van de actualisatie van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 was deze ontwikkeling niet concreet genoeg om positief te bestemmen. Uit de ingediende zienswijze bleek de nadrukkelijke noodzaak niet het perceel zoals wordt voorgesteld in te richten en er ontbraken milieutechnische onderzoeken. De nu opgestelde ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op de noodzaak en de landschappelijke inpassing geeft blijkt van een goede ruimtelijke ordening waardoor er medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling.

1.c Samenhang beleidsvelden

De ontwikkeling is afgewogen tegen het ruimtelijk beleid dat ziet op het behoud van de landschappelijke waarden en natuurwaarden (o.a. de Structuurvisie Leiderdorp 2035). De uitbreiding op de voorgestelde wijze met de aanvullende ruimtelijke maatregelen doet recht aan deze beleidsuitgangspunten.

2 Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor Fase II van het project Boerderij de Valk.

3 Argumenten

2.1 Uit de concept-ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de planologische haalbaarheid.

Om de ontwikkeling in afwijking van het geldende bestemmingsplan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig voor de afwijking van het bestemmingsplan (art 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Daarbij hoort een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voordat door het college een omgevingsvergunning kan worden verleend is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het afgeven hiervan mag worden geweigerd indien de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de raad ook voorafgaand aan de procedure instemmen door de ontwikkeling toe te voegen aan de 'categorie gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is'. Om

2017

raadsvoorstel

het belang van de ruimtelijke ordening daarin voldoende te laten meewegen is de haalbaarheid van het plan geheel onderzocht.

Door deze ontwikkeling toe te voegen aan de categorie waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet (meer) nodig kan de formele procedure worden gestart als het vooroverleg is afgerond en de bouwactiviteit volledig is. Het toevoegen van de ontwikkeling als categorie gebeurt overeenkomstig uw raadsbesluit d.d. 19 december 2011. Vanzelfsprekend wordt de formele procedure pas gestart als blijkt dat op alle aspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De uitkomsten van het vooroverleg waarbij het plan ook naar de provincie wordt gestuurd wegen daarin mee.

3.1 Voor dit bouwplan zijn geen verhaalbare kosten en mag worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

In het kader van de omgevingsvergunning dient de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan te worden aangetoond. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan voor de ontwikkeling vast te stellen omdat het gaat om het bouwen van een nieuw hoofdgebouw. Een exploitatieplan is niet verplicht indien er geen verhaalbare kosten zijn, of wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Als het totaal aan verhaalbare exploitatiebijdrage beneden het bedrag van €10.000,- blijft mag tevens worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Er zijn naast de kosten voor ambtelijke begeleiding van de ruimtelijke procedure geen verhaalbare kosten. Omdat de Omgevingsdienst West-Holland de milieuonderzoeken en milieuparagrafen in het kader van de milieuvergunning reeds heeft beoordeeld dekken de leges voor de planologische afwijking die zijn opgenomen in de legesverordening in onderhavige situatie de door het gemeentelijk apparaat te maken kosten aan begeleidingsuren.

4 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie

1.1 Het vooroverleg wordt nog gestart.

De reactie van de provincie is nog niet ontvangen. De verordening biedt de mogelijkheid met aanvullende ruimtelijke maatregelen te werken om ruimtelijke kwaliteit te borgen. Initiatiefnemer heeft hiertoe reeds een voorstel gedaan door de herplant van bomen. Dergelijke ruimtelijke

2017

raadsvoorstel

inpassingsmaatregelen kunnen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Daarom kan in samenspraak met de provincie nog nader worden bekeken of deze eventueel anders vorm gegeven moeten worden.

5 Duurzaamheid

In het kader van milieuvergunning voor de bestaande stal zijn de milieuonderzoeken en paragrafen door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden. Het plan heeft geen negatieve effecten op duurzaamheidsdoelstellingen.

6 Communicatie en participatie

De vergunningprocedure volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. De vergunning wordt gedurende 6 weken gepubliceerd. Iedereen kan op het plan reageren.

7 Kosten, baten en dekking

De aanvrager is leges verschuldigd in het kader van de ruimtelijke procedure.

8 Evaluatie

In de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan wordt het plan opgenomen zoals het is gerealiseerd.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

1. Plan
2. Concept ruimtelijke onderbouwing met bijlagen