

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 22 november 2011
Onderwerp Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied ' en Zienswijzennota bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.
Categorie A

Verseonnummer 666274 / 670212

Portefeuillehouder Mevrouw Mijdam

Behandeld door Mevrouw Julen

Samenvatting Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2011', heeft van dinsdag 26 april tot en met maandag 6 juni 2011 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 71 zienswijzen ingekomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op een aantal belangrijke punten aangepast. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht. Ook de titel van het bestemmingsplan is aangepast, nu het bestemmingsplan niet in 2011 wordt vastgesteld. Gemakshalve is gekozen voor een vermelding van de titel zonder jaartal. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' gewijzigd vast te stellen en de bijbehorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Landelijk Gebied' vast te stellen.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Bij dit voorstel treft u ter vaststelling aan het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (hierna: het bestemmingsplan) en de bijbehorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Landelijk Gebied' (hierna: zienswijzennota). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een langdurig en intensief planontwikkelingsproces afgerond. Lopende dit proces heeft uw raad een aantal belangrijke beleidskaders voor het landelijk gebied vastgesteld, die als basis hebben gediend voor de invulling van het bestemmingsplan.

1.2 Proces bestemmingsplan

Nadat de commissie Openbaar Gebied eind 2005 heeft ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zijn wij gestart aan de voorbereiding van het bestemmingsplan. Lopende dit proces is besloten om eerst een toekomstvisie voor het landelijk gebied op te stellen. Deze visie moest de gewenste ontwikkelingen in beeld brengen, waaronder het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied, het behoud van het landschap en het vitaliseren van de kern Stompwijk. Om tot een breed gedragen visie te komen, is destijds gekozen is voor een integrale aanpak, waarbij overheden, bewoners en maatschappelijke organisaties in het gebied intensief aan de visievorming hebben deelgenomen. Daarmee werd de zogenoemde 'Stompwijkse wijze van werken' geïntroduceerd. Dit heeft geresulteerd in de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk, die uw raad in september 2007 heeft vastgesteld.

Met dit ruimtelijk kader werd richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen in zowel de kern Stompwijk, als in het landelijk gebied.

Daarnaast werden in het gebied steeds meer paardenactiviteiten geconstateerd, die zichtbare gevolgen hebben voor het landschap. Er was daarom behoefte aan een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van paardenhouderijen, in relatie tot de waarden van de agrarische bedrijven, recreatie, landschap, cultuurhistorie en flora en fauna. Ook hier is in nauwe samenwerking met paardenhouders, agrariërs, particulieren en belangenorganisaties in het gebied invulling gegeven aan de visie. In december 2008 heeft uw raad het paardenbeleid 'Nota Schaken met paard en landschap' vastgesteld.

De werkzaamheden aan het bestemmingsplan zijn in 2009 hervat. In het voorjaar van 2010 is het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg en inspraak naar diverse instanties gezonden en ter inzage gelegd. Daarbij zijn niet alleen de 'wettelijk verplichte' instanties (de provincie en het waterschap) benaderd, maar ook andere (plaatselijke) organisaties. Nadat alle reacties op het voorontwerp waren behandeld en in het ontwerp verwerkt, is het ontwerp vervolgens aangepast aan de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 van kracht is geworden.

Het ontwerp bestemmingsplan, destijds onder de titel 'Landelijk Gebied 2011', is op 5 april 2011 door de commissie Openbaar Gebied vrijgegeven voor de zienswijzenprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van dinsdag 26 april tot en met maandag 6 juni 2011 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 71 zienswijzen ingekomen. De titel van het bestemmingsplan is aangepast, nu het bestemmingsplan niet in 2011 wordt vastgesteld. Gemakshalve is gekozen voor een vermelding van de titel zonder jaartal.

In dit voorstel wordt aan uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de bijbehorende zienswijzennota vast te stellen. Indien uw raad dienovereenkomstig besluit, resteert nog beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Inhoudelijke toelichting

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is opgenomen in figuur 1.1 op pagina 6 van het bestemmingsplan. Het plangebied omvat het landelijk gebied van Stompwijk en het gebied ten noorden van de Rijksweg A4, bestaande uit het gebied Leidschendammerhout en het zuidwestelijk deel van het recreatiegebied Vlietland. De Nieuwe Driemanspolder met een gedeelte van de Zoetermeerse Meerpolder, het glastuinbouwgebied in Stompwijk en kern Stompwijk maken geen deel uit van het plangebied. Het bestemmingsplan voor de Nieuwe Driemanspolder is onlangs onherroepelijk geworden. Het glastuinbouwgebied zal in 2012 worden opgepakt. Voor de aanleg van de Verbindingsweg in Stompwijk is een apart bestemmingsplan in voorbereiding.

2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) van dinsdag 26 april tot en met maandag 6 juni 2011 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling bij uw raad indienen. In totaal zijn er 71 zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze niet-ontvankelijk is verklaard. Eén reclamant heeft een pro-forma bezwaarschrift (zonder motivering) ingediend, dat buiten verdere behandeling is gelaten.

Een aantal zienswijzen is eerst mondeling ingediend, gevolgd door een schriftelijke zienswijze dan wel een aanvulling op het verslag van het zienswijzegesprek. Deze zienswijzen zijn als één zienswijze behandeld. Bij een aantal zienswijzen is aanvullend met de betrokken reclamanten overleg gevoerd.

De zienswijzen die volgens de registratiedatum buiten de termijn zijn binnengekomen, zijn toch in behandeling genomen omdat niet onomstotelijk vaststaat dat deze te laat zijn ingediend.

2.3 Reactie op de zienswijzen

De zienswijzennota, die u als bijlage bij dit voorstel aantreft, omvat een samenvatting van de zienswijzen, een (concept)reactie van uw raad hierop en de aanpassingen aan het bestemmingsplan. De zienswijzennota is als volgt ingedeeld.

- Hoofdstuk 1, omvat de Inleiding, waaronder de leeswijzer;
- In Hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van degenen die een zienswijze hebben ingediend, gevolgd door een paragraaf over de ontvankelijkheid van de zienswijzen.
- In Hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, zijn de algemene onderwerpen behandeld, die in meerdere zienswijzen naar voren zijn gebracht en/of een perceeloverstijgend belang treffen. Er is per onderwerp een (concept)reactie en conclusie van uw raad gegeven;
- In Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2, zijn de individuele zienswijzen samengevat en voorzien van een (concept)reactie en conclusie van uw raad;
- In Hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen;
- In Hoofdstuk 5 zijn de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat aan een groot deel van de zienswijzen tegemoet is gekomen. Voor een uitvoerige weergave van de overwegingen en de keuzen die zijn gemaakt, in samenhang met de betrokken belangen en het beleid voor het landelijk gebied, wordt u korthedshalve verwezen naar de zienswijzennota. Hierna volgt een beknopte weergave van de relevante onderwerpen dan wel aanpassingen.

2.4 Verruiming ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Instemming met de zienswijzennota, zoals bijgevoegd, betekent dat uw raad instemt met het verruimen dan wel het flexibeler maken van de bestemmingsregeling, die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. De verruiming ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreft de volgende punten.

Onderscheid kleinschalig - volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf

Om meer flexibiliteit te bieden in de situering van de grondgebonden agrarische bedrijven en beter te kunnen inspelen op wijzigingen in de aard en omvang van de bedrijfsvoering, is het onderscheid tussen kleinschalige en reële/volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven op de verbeelding van het bestemmingsplan losgelaten. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig agrarisch bedrijf' (sa-01) is daarom geschrapt. Het onderscheid in de omvang van de bedrijfsvoering is in de regels beperkt gehandhaafd.

Kleinschalige agrarische bedrijven en pensionstalling

De regeling in het bestemmingsplan is in beperkte mate verruimd, waarbij kleinschalig grondgebonden agrarische bedrijven in deeltijd maximaal 4 paarden in pension mogen houden.

Bestaande kleinschalige bedrijven met pensionstalling.

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij vastgesteld, dat er in het plangebied 3 kleinschalige grondgebonden agrarische bedrijven zijn die meer paarden in pension houden dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, waarbij handhaving van het hier bedoelde beleid zal leiden tot een onevenredige benadeling van de betrokken agrariërs. Gelet hierop, de persoonlijke omstandigheden van betrokkenen en het feit dat het hier gaat om een beperkt aantal gevallen, zijn wij bereid voor deze 3 gevallen op individuele basis een 'maatoplossing' te bieden. Wij zijn met betrokkenen hierover in gesprek.

Kleinschalige agrarische bedrijven en andere deeltijdactiviteiten

De regeling voor deeltijdactiviteiten bij agrarische bedrijven, in het bijzonder bij de kleinschalige agrarische bedrijven, is verruimd. Alle agrarische grondgebonden bedrijven krijgen dezelfde mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten, met uitzondering van de mogelijkheid van deeltijd-pensionstalling voor maximaal 15 paarden. Onder andere de volgende deeltijdactiviteiten zijn onder voorwaarden toegestaan: recreatief nachtverblijf, een kleinschalig ambachtelijk bedrijf, een theetuin/-schenkerij, agrarische dagrecreatie en kleinschalige opslag/stalling. Het een en ander hangt mede af van de situering van de betreffende activiteit in een bepaalde zone van het gebied. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bij de regels van het bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven welke deeltijdactiviteit, binnen welke zone(s) mogelijk is.

Paardenhouderijen en deeltijdactiviteiten

Paardenhouderijen, geen paardenfokkerij zijnde, kennen in het bestemmingsplan een specifieke agrarische bestemming, 'Agrarisch-Paardenhouderij'. Deze bedrijven hebben geen mogelijkheid voor deeltijdactiviteiten, maar krijgen in het bestemmingsplan de mogelijkheid om een 'zorgboerderij' te realiseren. Hiermee wordt ook aan paardenhouderijen een mogelijkheid geboden om extra inkomsten te genereren.

Zorgboerderij en kinderopvang bij de boer

De functies zorg en kinderopvang zijn nieuwe functies, die op een positieve manier kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied. Kinderopvang bij de boer en zorgboerderijen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een zorgfunctie is toegestaan bij agrarische bedrijven en paardenhouderijen. De mogelijkheid van kinderopvang wordt beperkt tot de agrarische bedrijven. Voor de vestiging van deze functies geldt eveneens een zoneringsregeling. Afhankelijk van het type functie, de omvang, verkeersaantrekkende werking en de ligging van de functie, wordt bepaald of medewerking wordt verleend. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf bij de regels van het bestemmingsplan.

Landelijke bedrijven

In het bestemmingsplan wordt de vestiging van landelijke bedrijven als vervolgfunctie mogelijk gemaakt. Landelijke bedrijven zijn bedrijven die qua aard en omvang thuishoren in het landelijk gebied of daarmee een functionele binding hebben en geen grootschalig of industrieel karakter dragen. Denk aan een hoveniersbedrijf of een dierenpension. Vestiging van deze bedrijven wordt mogelijk gemaakt met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid op bestaande bouwpercelen met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch-Paardenhouderij' of 'Bedrijf'.

2.5 Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan per onderdeel

Voor een volledige weergave van de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt u verwezen naar Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 van de zienswijzennota. Hieronder worden alleen de belangrijkste aanpassingen aangehaald.

Toelichting

De belangrijkste aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan betreffen:

- actualisatie van enkele onderdelen van het beleidskader;
- aanvulling van hoofdstuk 5 naar aanleiding van de verruiming van de mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten en vervolgfuncties bij grondgebonden agrarische bedrijven en paardenhouderijen.

Regels

De aanpassingen in de regels hebben voornamelijk betrekking op:

- verruiming van de hiervoor genoemde mogelijkheden;
- uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheden;
- Integrale dan wel tekstuele correcties en aanvullingen ter verduidelijking;
- toevoeging van een zoneringskaart en een tabel voor deeltijdactiviteiten, vervolgfuncties etc. aan de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf (bijlage regels).

Verbeelding

De belangrijkste aanpassingen op de verbeelding hebben betrekking op:

- aanduiding kleinschalige agrarische bedrijven; niet meer met een aanduiding op de verbeelding aangegeven;
- correcties/aanpassingen ten aanzien van de ligging en/of grootte van diverse (agrarische) bestemmings- en/of bouwvlakken;
- herbestemming van een viertal saneringslocaties in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling.
- Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 2 op het perceel Dr. Van Noortstraat 195 ten behoeve van 2 burgerwoningen ter compensatie van sanering van het dierencrematorium ter plaatse.
- herbestemming van de saneringslocaties: Stompwijkseweg 5a; Stompwijkseweg (achter) 21/23; Stompwijkseweg 23a; Stompwijkseweg 76 c/d.

2.6 Beroep

Op grond van artikel 3.8 Wro wordt het bestemmingsplan, na vaststelling door uw raad, voor een termijn van zes weken voor een ieder ter visie gelegd. De tervisielegging omvat tevens de verplichte digitale beschikbaarstelling via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl <<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>>.

Gedurende de termijn van tervisielegging kan tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door:

- degenen die tijdig hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad;
- degenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken;
- degenen die zich niet kunnen verenigen met de *gewijzigde* vaststelling van het plan: het beroep mag dan uitsluitend betrekking hebben op de wijzigingen, niet op de overige onderdelen van het vastgestelde plan.

Dezelfde belanghebbenden kunnen gedurende de beroepstermijn aan de Afdeling verzoeken het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te schorsen (verzoek om voorlopige voorziening).

3. Financiële toelichting en risico's

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is uw raad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Met deze verplichting voorziet de wet er in dat in alle gevallen, waarin sprake is van door de gemeente te maken kosten van grondexploitatie, deze kosten kunnen worden verhaald op de partij die initiatiefnemer is van het betreffende bouwplan.

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt vervolgens dat uw raad kan besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Geadviseerd wordt in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen om de volgende redenen.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en maakt geen nieuwe, grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Kleinschalige ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, betreffen particuliere initiatieven. Eventuele kosten ten gevolge van deze initiatieven zullen te zijner tijd door middel van een anterieure overeenkomst worden gedekt.

In verband met het realiseren van de aanvoerroute naar de waterberging in de Nieuwe Driemanspolder en de daarbij aan te leggen inlaatconstructies, dient een aantal percelen te worden herbestemd. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn in dit kader twee bestuursovereenkomsten gesloten, waarmee onder andere het risico van planschade is gedekt. Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente dan ook geen kosten verbonden.

4. Communicatie

Degenen die een zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan krijgen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad een exemplaar van de Zienswijzennota toegezonden. Hierin kunnen zij de (aan uw raad voorgestelde) reactie op hun zienswijze vinden en de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

Voor de indieners van de zienswijzen is een aparte commissieavond georganiseerd (9 januari 2012).

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro wordt het bestemmingsplan, na vaststelling door uw raad, voor een periode van zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Deze termijn van zes weken is tevens de beroepstermijn. De tervisielegging houdt mede in het via www.ruimtelijkeplannen.nl <<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>> elektronisch beschikbaar stellen van het vastgestelde bestemmingsplan.

De vaststelling van het bestemmingsplan en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt door middel van een publicatie:

- in de Staatscourant
- in de gemeenterubriek in de plaatselijke media;

- op de gemeentelijke website.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan en de zienswijzennota zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk worden geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en de beroepsmogelijkheden.

5. Conclusie en voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

- het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (gewijzigd) vast te stellen;
- de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Landelijk Gebied' vast te stellen en daarmee in te stemmen met de reactie op de zienswijzen, de aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen;
- te besluiten voor de in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' begrepen gronden op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

G. Brinkman, MBA
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester