

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Besluit principeverzoek Kortland 42	
Aanleiding	: Informeren over analyse risico's en kansen voorkeursvariant 2	
Datum	: 11-06-2013	
Doel	: Ter informatie voor commissievergadering	
Portefeuillehouder	: S.J. Veerman (078) 770 6004	s.veerman@alblasserdam.nl
Primaathouder	: D.G. Jansen (078) 770 6110	d.jansen@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Samenvatting collegevoorstel

Voor het perceel Kortland 42 is een principeverzoek ingediend voor het oprichten van een woning met veestal, waarbij meerdere varianten zijn aangeleverd door landschapsarchitectbureau Bosch Slabbers. De voorkeursvariant (nr. 2) houdt in, verplaatsing en vergroting van het agrarisch bouwvlak om zo grotendeels buiten de molenbiotoop te kunnen blijven. Deze verplaatsing heeft wel diverse andere consequenties. Op 29 januari j.l. heeft het college besloten om voorkeursvariant 2 nader te bekijken en integraal te beoordelen om de haalbaarheid van dit plan te bepalen. U als raad heeft zich tijdens een BIO niet afwijzend uitgesproken over het plan. In deze informatiebrief kunt u lezen wat de risico's en kansen zijn van het kiezen voor variant 2. Aan de hand hiervan kunt u de discussie voeren over het al dan niet bouwen op de voorkeurslocatie.

Voor de toekomst is het niet wenselijk om de situatie zo laten bestaan (zie bijlage 1 voor foto's oude en nieuwe locatie). Vervangende nieuwbouw, mits zorgvuldig aandacht wordt besteed aan ruimtelijke inpassing, zal een grote kwaliteitsverbetering betekenen voor het gebied. Daarnaast wordt het baggerdepot aangepakt, wat een extra kwaliteitsverbetering betekent. Consequentie van deze keuze is wel dat er diverse nu andere (beleids)regels een rol gaan spelen, zoals regels omtrent behoud van het veenweideverkavelingspatroon en slootdemping. Daarnaast staat nog steeds een gedeelte van de bebouwing binnen de molenbiotoop en geldt het gebiedsprofiel van de provincie. Daarnaast zal ook voor omwonenden het aanzicht van de polder drastisch wijzigen.

Conclusie is dat variant 2 gerealiseerd kan worden mits voldaan wordt aan het juist doorlopen van de procedure waarbij ruimtelijke inpassing, duurzaamheid en communicatie met de diverse belanghebbenden de nodige aandacht vragen. Deze buitenplanse omgevingsvergunning dient te voldoen aan de eisen die gesteld worden onder het kopje 'uitvoering' van deze brief. Pas dan kan ontheffing worden aangevraagd bij de provincie.

Op de volgende pagina's staat een uitgebreide risico- en kansenanalyse. In de bijlage is voor de volledigheid een tabel toegevoegd waarin de kansen en risico's van 0/1 variant (bouwen binnen bestaand bouwvlak) en variant 2 (bouwen buiten en vergroting van bestaand bouwvlak naar 1 ha.) worden vergeleken (zie bijlage 3).

Risico- en kansen analyse:

Gemeente

Bestemmingsplan

De percelen in eigendom van de heer Dekker liggen in het bestemmingsplan Landelijk gebied en heeft de bestemming Agrarisch – Natuurwaarden. Voorkeursvariant 2 ligt ruim buiten het bestaande bouwvlak, wat ten minste een buitenplanse omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) noodzakelijk maakt. Daarnaast zal er een oprijlaan moeten worden aangelegd naar het nieuwe bouwvlak om de gebouwen bereikbaar te maken.

De dubbelbestemming natuurwaarden impliceert extra aandacht voor deze waarden. Het gebied bestaat uit veenweide welke in de provinciale verordening expliciet benoemd wordt als beschermd gebied. De plek van de nieuwbouw heeft geen dubbelbestemming Archeologie. Op 30 oktober 2012 is het archeologiebeleid vastgesteld. Op bijbehorende kaarten is te zien dat er op de nieuwe locatie archeologische waarden aanwezig zijn. Hier dient dan ook rekening mee te worden gehouden.

Stedebouwkundig

Variant 2 is stedebouwkundig gezien niet wenselijk omdat het geen recht doet aan het karakteristiek van de polderlinten. Hierbij wordt vooral de nadruk gelegd op de kans op precedentwerking, omdat het een ontwikkeling mogelijk maakt die tot nu nergens anders werd toegestaan. De schuren zullen zeer zichtbaar zijn in het landschap, wel blijven er doorzichten bestaan. Wanneer variant 2 gerealiseerd wordt stelt dit hoge eisen aan de architectonische vormgeving en de beplanting van de kavel.

Verkeer

Kortland is een weg waarbij passerende auto voor elkaar moeten uitwijken in de berm. Bij het vestigen van een bedrijf aan de weg dient dus rekening te worden gehouden met een niet te grote aan- en afvoer vooral als het gaat om vrachtverkeer.

Uit de brief van 28 mei 2010 van DLV valt op te maken dat er relatief weinig verkeersstromen van en naar het bedrijf zullen zijn in vergelijking met een melkveehouderij. Daarnaast wordt de mestaanvoer die nu nog plaatsvindt van de bestaande stallocatie in Bleskensgraaf naar het Kortland niet meer noodzakelijk, omdat de koeien op het zelfde land staan als hun weide (zie bijlage 2 voor vergelijking).

Relatie collegeprogramma, begroting, eerdere besluitvorming, etc.

In het collegeprogramma wordt nadrukkelijk ingezet op het versterken van de relatie tussen burgers en overheid. Het proces rondom de ontwikkeling van de nieuwbouw is nu ongeveer 3 jaar onderweg. Er is intensief contact geweest tussen de heer Dekker en de gemeente om het plan naar een optimaal niveau te brengen. Hierbij zijn van beide kanten concessies gedaan.

Het college heeft de heer Dekker gevraagd om met een onderbouwd voorstel te komen met daarin diverse varianten om zo helder te krijgen welke mogelijkheden er liggen om af te wijken van het collegeprogramma waarin staat dat er niet gebouwd mag worden buiten de bestaande bouwvlakken in het buitengebied. In het geval van Dekker gaat het om vervangende nieuwbouw van een bedrijf inclusief bedrijfswoning en dus geen extra versterking van het buitengebied in die zin. De heer Dekker heeft de vraag serieus opgepakt door een landschapsarchitectbureau in te schakelen. Variant 2 (zoals beschreven in het rapport nov. 2012) schetst een beeld waarbij op een duurzame wijze het bedrijf ingepast wordt in het polder landschap, maar wel grotendeels buiten de molenbiotoop blijft.

Een ander punt van aandacht betreft het baggerdepot dat gelegen is op de plek waar variant 2 gepland is. Dit baggerdepot bevat vervuilde grond dat verwijderd moet worden van het land. Of meer verspreid zal moeten worden over de percelen van de heer Dekker om geen gevaar te vormen voor

koeien om te grazen. De gemeente is eindverantwoordelijke voor het baggerdepot. Gezien het feit dat de heer Dekker ondanks de diverse obstakels in het proces door wil gaan met het plan op deze locatie geeft dit voor de gemeente meer speelruimte om voorwaarden te verbinden aan bijvoorbeeld het duurzaamheidsconcept met betrekking tot het bagger depot alvorens zij toestemming geeft het plan te realiseren.

Provincie

Provinciale verordening

De provinciale verordening gaat uit van een minimale verstening van het buitengebied. Stedelijke functies dienen binnen de bebouwingscontour te worden gebouwd. Met betrekking tot agrarische functies (art. 4) wordt in Zuid-Holland met name ingezet op landbouw en niet op veeteelt. Het oprichten van agrarische bebouwing is alleen mogelijk indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Daarnaast moet de agrarische bebouwing geconcentreerd worden op een agrarisch bouwperceel. Daar bij komt dat intensieve veehouderij, zowel als hobbymatige of andere niet-volwaardige bedrijven zijn uitgesloten. De heer Dekker moet dus voldoen aan de eisen van een volwaardig bedrijf en door sloop van de oudbouw zorg dragen voor zo min mogelijk extra verstening. In overleg met de provincie moet gekeken worden of de Ruimte voor ruimte regeling hier van toepassing kan zijn.

Voor de volgende twee onderdelen zal de heer Dekker een ontheffing moeten aanvragen.

Op het gebied waar de heer Dekker zijn bedrijf wil oprichten een bescherming van het veenweideverkavelingspatroon en graslanden (art. 6 lid 1 en 2). Het is verboden om hier lengtesloten te dempen. Een uitzondering hierop is alleen mogelijk voor de aanleg van een dam over een slootlengte van maximaal 8 meter (gemeten aan het maaiveld) of als sprake is van een groot maatschappelijk belang, mits het veenweideverkavelingspatroon niet in onevenredige mate wordt aangetast. Daarnaast ligt het in de buurt van het Natura2000 landschap. Er zal moeten worden aangetoond dat er onevenredige aantasting zal zijn van het landschap.

De al eerder genoemde Molenbiotoop heeft bij de provincie prioriteit. In het buitengebied zijn de regels hiervoor strikter dan binnen de bebouwde kom. Variant 2 betekent dat alleen voor het woonhuis een ontheffing zal moeten worden aangevraagd. Zo veel mogelijk bouwen buiten de biotoop geeft een grotere kans van slagen bij het vragen van een ontheffing.

Gebiedsprofiel

Het recent vastgestelde gebiedsprofiel voor de Alblasserwaard bevat een aantal ruimtelijke ordeningsprincipes waar rekening dient te worden gehouden. Samengevat betreft het de volgende aspecten, toegesneden op het ter plaatse van Kortland geldende landschap:

1. Linten blijven linten: houden en versterken van aanwezige linten
2. Nieuwe ontwikkelingen gericht op behoud van de aanwezige karakteristieken, inclusief openheid oost-west oriëntatie
3. Kroonjuweel: bewaren openheid in het gebied

Kijkend naar het geschetste profiel is het plaatsen van een bedrijfswoning en stallen midden in de polder voor de provincie geen optie.

Het Landschapsarchitectenbureau Bosch en Slabbers hebben voor de heer Dekker met betrekking tot variant 2 in hun onderbouwing een aantal redenen opgesomd waarom er toch kan worden afgeweken.

1. De ontwikkel locatie betreft qua ruimtelijke karakteristieken geen typisch veenlint, daar er mede een groot bos aanwezig is.
2. De bebouwingslint van de Kortland volgt de Alblas maar gedeeltelijk
3. De ontwikkellocatie ligt in een relatief besloten deel van de Alblasserwaard

In een eerste ambtelijke reactie stond de provincie niet negatief tegenover het voorstel. Dit geeft echter geen garantie dat zij ook zo besluiten.

Waterschap

Deze ontwikkeling betekent verstening van het landschap, maar er wordt ook weer natuur (cultuurlandschap) teruggeven. Feit blijft dat er sloten moeten worden gedempt. Wellicht kan dit direct gecompenseerd worden op de plek van de gesloopte bebouwing. Voor als nog ziet het Waterschap hier geen risico's.

Omgevingsdienst

Uit een eerste quickscan van de omgevingsdienst wordt duidelijk dat de omvang van het bedrijf zodanig is dat er geen sprake is van een MER-plicht of beoordelingsplicht (aantal stuks vee ligt ruim onder de daarvoor geldende drempelwaarde). Voor geluid zal waarschijnlijk een onderzoek wegverkeerslawaaï aan de orde zijn. De locatie van de woning ligt in ieder geval binnen de onderzoekszone van de Kortland. Knelpunten worden echter niet verwacht. Voor wat betreft natuurwetgeving wordt benadrukt dat het Natura2000 gebied aandacht moet hebben in de onderbouwing. Daarnaast ligt het plan midden in een stiltegebied. Ook lucht is hier een aandachtspunt. Wel zal het bedrijf ver genoeg afliggen van de rest van de bebouwing om geen belemmering te vormen (50 meter, activiteitenbesluit). Door de geringe omvang van het bedrijf zal alleen een melding nodig zijn bij OZHZ. Wel zien zij de omvang van het bedrijf als volwaardig. Met betrekking tot het baggerdepot zijn diverse bodemonderzoeken nodig om vast te stellen in hoeverre de grond vervuild is en wat voor oplossingen hiervoor moeten komen.

Bewoners/andere stakeholders

Tijdens de informatieavond voor omwonenden op 23 mei j.l. is variant 2 gepresenteerd als voorkeursvariant. De diverse afwegingen zoals ook besproken met betrokken wethouders en de raad zijn hier naar voren gebracht. Over het algemeen genomen is er positief gereageerd op het plan. Plaatsing midden in de polder werd als aanvaardbare optie gezien, mits ruimtelijke goed ingepast. Aandachtspunten zijn vooral dat in de toekomst gewaarborgd blijft dat er geen ander soort bedrijf er komt waardoor overlast ontstaan in de vorm van stank en meer verkeer.

Conclusie

Om variant 2 aan het Kortland te kunnen realiseren zijn er nog diverse stappen nodig zetten. Aandachtspunten zijn de duurzaamheid van het project nu en in de toekomst, de aanrijdroute en de diverse ontheffingsprocedures die gevoerd moeten worden. Kijkend naar het geheel is de plaatsing wellicht suboptimaal, maar met groenaankleding, duurzaamheidtoepassingen en passende architectuur kan veel winst geboekt worden. De gemeente kan deze voorwaarden stellen omdat het plan buiten de gestelde ruimtelijke en beleidskaders valt. Hierdoor wordt ook de kans op precedentwerking verkleind. Het voordeel van deze variant is dat de heer Dekker op deze wijze zijn bedrijf optimaal kan runnen, wat voor de toekomst perspectief biedt om het bedrijf aan Alblaserdam te binden. Daarnaast is er met deze variant een oplossing gevonden voor het baggerdepot. Er ligt hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de heer Dekker om de diverse belanghebbenden tijdig van de juiste informatie te voorzien. Met betrekking tot planschade is er geen risico voor de gemeente omdat dit gereld wordt in een anterieure overeenkomst met de heer Dekker. Hierin zal ook de afwikkeling van de kosten rondom het baggerdepot moeten worden opgenomen.

Financiële aspecten

De kosten voor de procedure zijn voor de heer Dekker. Met betrekking tot het baggerdepot dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

Juridische aspecten

Om het plan mogelijk te maken moet voor goedkeuring door het college van de definitieve omgevingsvergunning eerst een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de heer Dekker. In

overleg met het JKC moet gekeken worden welke aspecten hierin kunnen worden opgenomen. Te denken valt aan planschade, baggerdepot kosten, aanleg weg. Alle andere voorwaarden die voorgesteld worden in dit voorstel kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Communicatie en inspraak

De input met betrekking tot de voorwaarden (zie kopje uitvoering) is een verantwoordelijkheid van zowel de heer Dekker als de gemeente. Naast het reguliere vooroverleg met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing wordt voorgesteld om de voorwaarden van het duurzaamheidsplan en het groenplan af te stemmen met de omgevingsdienst, het waterschap en de provincie. Het concept en definitieve architectuurplan zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Vanuit de gemeente wordt gezorgd voor contact en inhoudelijk overleg met diverse overlegpartners en wordt zorg gedragen voor het in procedure brengen van de omgevingsvergunning en de aanvraag van de diverse ontheffingen. Daarnaast volgen er nog diverse contactmomenten tussen gemeente en (de vertegenwoordiger van) de heer Dekker om het proces te stroomlijnen en de inhoud van de diverse stukken te optimaliseren.

Wanneer de stukken compleet zijn voor aanvraag van de ontheffing bij de provincie zal een nieuwe informatie avond worden belegd met omwonenden en wordt u als raad geïnformeerd.

Op de (ontwerpt)omgevingsvergunning (afwijken van het bestemmingsplan en bouwen) met ontheffingen kunnen bij de ter inzage termijn zienswijzen respectievelijke bezwaren worden ingediend door belanghebbenden.

Uitvoering (inclusief planning)

Indien u in principe medewerking wil verlenen aan het verzoek van de heer Dekker zal een brief opgesteld worden om de heer Dekker te informeren over het besluit, en dat hij het proces voor de buitenplanse omgevingsvergunning kan opstarten. Bij de aanvraag dient aandacht besteed te worden aan:

- Een goede ruimtelijke onderbouwing met een verbeelding;
- Uitgevoerde onderzoeken met conclusies die wijzen op een duidelijke haalbaarheid van het plan;
- Groenplan met onderhoudsplan voor de komende 10 jaar;
- Duurzaamheidsplan met aandacht voor het baggerdepot;
- Afgekaderd architectuurplan;
- Communicatieplan naar bewoners;
- Getekende anterieure overeenkomst.

Als deze onderdelen (in een goed concept) zijn aangeleverd kan een collegevoorstel worden opgesteld om een VVGB en toestemming te vragen aan de raad om zo de ontheffingprocedure bij de provincie op te kunnen starten. Aanvraag en behandeling van deze ontheffingen duren ongeveer 14 weken. Meestal kan het ontwerp van de omgevingsvergunning dan ook ter inzage liggen, maar dit moet worden afgestemd met de provincie.

Evaluatie

Wanneer het concept van de omgevingsvergunning is aangeleverd zal deze worden doorgesproken met betrokken ambtenaren en wethouders. Daarna zal het besproken worden met de heer Dekker en zijn adviseur om eventuele aanpassingen te communiceren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



Bij deze RIB horen de volgende bijlagen:

1. Overzicht huidige en nieuwe locatie
2. Vergelijking vervoersbewegingen melkvee en vleesvee
3. Vergelijking varianten 0/1 en 2.