

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van de aanvragen om omgevingsvergunning voor de bouw van recreatieve opstallen voor het houden van boerderijdieren en het gebruik als weide en moestuin op een deel van het landgoed Amstelwijck

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Een deel van het landgoed Amstelwijck is al tientallen jaren illegaal in gebruik voor het hobbymatig houden van dieren met daaraan gerelateerde bebouwing. In de 2^e helft van 2012 zijn er vanuit de raad vragen gesteld over mogelijk illegale activiteiten, waaronder wonen, in het gebied "Landgoed Amstelwijck", langs de A16 ten noorden van Amstelwijck-west.

Tot 2013 gold voor het betreffende deel van het landgoed een agrarische bestemming, waarop geen bebouwing was toegestaan. Feitelijk was deze bestemming echter achterhaald; het gebied is te klein voor een volwaardig agrarisch bedrijf en werd ook feitelijk niet meer agrarisch gebruikt. Een recreatief gebruik van de betreffende gronden werd vanuit planologisch oogpunt acceptabel geacht, mits het gebruik en de bebouwing op een juiste wijze zou kunnen worden gereguleerd.

Sinds augustus 2013 is ter plaatse het bestemmingsplan Dordtse Kil van kracht, waarin aan de betreffende grond de bestemming "recreatie-paardenwei" is gegeven. Hiermee is het gebied bestemd voor het hobbymatig houden van paarden. De bebouwingsmogelijkheden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan beperkt. Per perceel mag maximaal 1 gebouw met een maximale hoogte van 3 m en max.15% van de oppervlakte van het perceel worden gebouwd. De gebruikers kunnen echter met deze regeling onvoldoende uit de voeten. Op vrijwel alle percelen staan meerdere gebouwen, waarvan een deel ook hoger is dan 3 m. De richtlijnen vanuit de paardensport voor het realiseren van stallen gaan ook uit van een grotere hoogte. Ook worden andere dieren dan paarden gehouden.

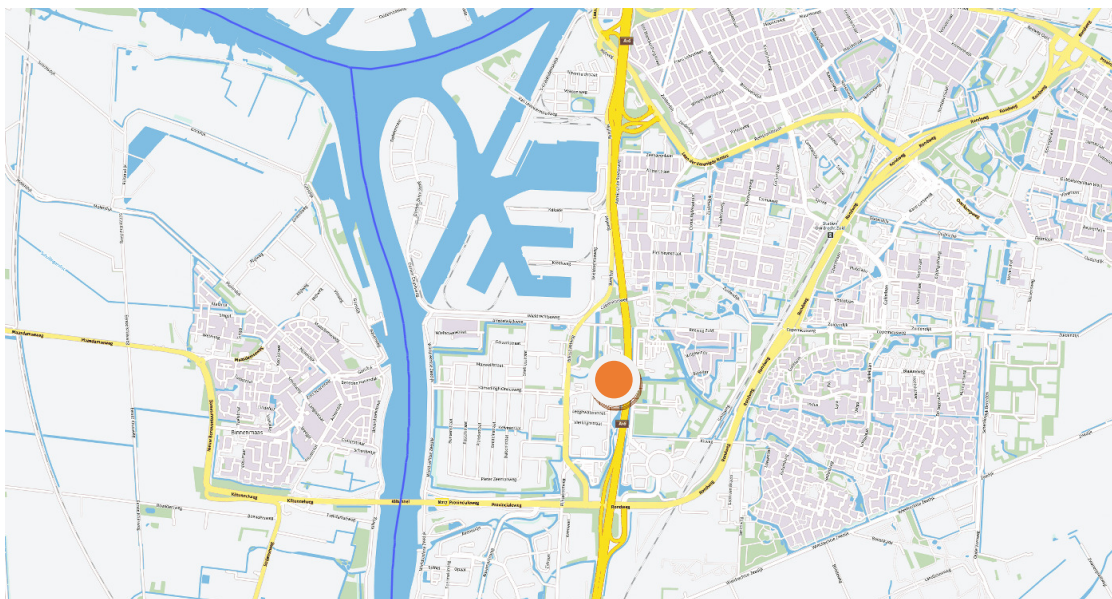
Het college van burgemeester en wethouders wil medewerking verlenen aan het legaliseren van deze bebouwing. Dit kan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), door middel van een omgevingsvergunning

waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt tussen de A16 en de Amstelwijckweg, ten zuiden van de kantoorbebouwing aan de Amstelwijckweg 11 en 15.

Op de afbeelding is de ligging van het projectgebied in groter verband weergegeven. De exacte begrenzing van het projectgebied is aangegeven op de geometrische plaatsbepaling behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied is het bestemmingsplan 'Dordtse Kil' van de gemeente Dordrecht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 25 juni 2013. Op aanwijzing van de provincie is het gebied bestemd als "landgoed". Door de gemeente is hieraan de nadere aanduiding "recreatie-paardenwei" toegevoegd. Hiermee is het gebied bestemd voor het hobbymatig houden van paarden. Per perceel is maximaal één gebouw toegestaan met een maximale hoogte van drie meter. Per perceel mag maximaal 15% van de oppervlakte worden bebouwd.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het gebied is op dit moment opgedeeld in 15 percelen van verschillende vorm en grootte. Er staan al langere tijd meerdere opstallen per perceel die op uiteenlopende wijze worden gebruikt, maar wel in hoofdzaak gericht op het hobbymatig houden van dieren. Voor de opstallen is geen bouwvergunning verleend. De hoeveelheid bebouwing, de afmeting en het gebruik daarvan is op vrijwel alle percelen in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Tot 2013 is de situatie op "Landgoed" Amstelveen gedoogd en heeft geen of zeer beperkt toezicht plaats gevonden. Sinds de vragen vanuit de gemeenteraad (eind 2012) is de aandacht voor het gebied verscherpt.

Duidelijk is geworden dat de gebruikers met de regeling uit het bestemmingsplan onvoldoende uit de voeten kunnen. Er worden naast paarden ook andere dieren gehouden. Op vrijwel alle percelen staan meerdere gebouwen en diverse gebouwen zijn hoger dan drie meter.

Daarnaast is gebleken dat dit gebied al tientallen jaren functioneert als gebied voor het hobbymatig houden van dieren. Er zijn stukken teruggevonden uit de jaren '80 waaruit blijkt dat ook toen de gemeente de situatie heeft willen reguleren. Tot een definitieve en vastgestelde regeling heeft dat toen echter niet geleid.

3. PLANBESCHRIJVING EN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Na een aantal overleggen met de gebruikers en de eigenaren en een uitgebreide schouw van de situatie heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de volgende opzet:

3.1 Uitgangspunten voor het gebruik en de bebouwing

De volgende regels gelden voor gebruik en bebouwing van het gebied:

- onder de bestemming recreatie is het hobbymatig houden van boerderijdieren en moestuin mogelijk;
- vanwege het landelijk karakter van het gebied mag ieder kadastraal perceel tot maximaal 15% van het perceeloppervlak worden bebouwd met een maximum van 350 m² en tot een hoogte van 5 m. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan betekent dit ten aanzien van de bouwmogelijkheden in de hoogtemaat een verruiming en in de oppervlaktemaat voor meerdere percelen een beperking;
- bij wijziging van kadastrale afmetingen (bijv. splitsing) blijven de bouwmogelijkheden overeenkomstig de vergunning voor het oorspronkelijke perceel onverkort van kracht;
- per perceel is, als onderdeel van de toegestane bebouwing, een dagverblijfsruimte van maximaal 20 m² ten behoeve van de bestemming toegestaan;
- de hoogte van hekken rond en op de percelen is maximaal 2.20 meter;
- de hekken dienen in verband met het karakter van het gebied transparant te zijn. In ieder geval geen dichte schuttingen.
- Binnen de plasbrandaandachtsgebieden langs de A16 (30 m vanaf de dichtst bij het plangebied gelegen buitenste rijstrook) is geen nieuwe bebouwing toegestaan.

3.2 Nadere regelgeving

Ook binnen bovenstaande regeling blijft het met de huidige wet- en regelgeving zo dat voor vrijwel alle bouwwerken in het gebied, ook kleine hokken en hekwerken, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Het college van burgemeester en wethouders acht dat niet haalbaar en niet

nodig. Dit gebied is al tientallen jaren als “paardenlandje” in gebruik en met nauwelijks overheidsbemoeienis gaat dat (op strijdig gebruik na) goed. Er is daarom lang gezocht naar mogelijkheden om hier met een minimale set regels en vergunningen te volstaan.

Ten aanzien van de bovenstaande uitgangspunten voor gebruik en maximale afmetingen van bebouwing zal heel strikt worden gehandhaafd. Voor alles wat binnen die kaders plaatsvindt is juist gezocht naar minimale bemoeienis.

In eerste instantie is daarvoor gezocht naar de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen. De wetgever heeft recent de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouw verruimd, maar deze mogelijkheden blijken op de percelen in dit gebied echter niet toepasbaar. Daarom wordt de situatie gereguleerd met behulp van een minimale en zeer globale omgevingsvergunning, waarbij, wederom, de kaders strikt worden gesteld, maar daarbinnen vrijheid wordt gegeven. Per perceel wordt de eigenaren/gebruikers de mogelijkheid geboden om een globale omgevingsvergunning aan te vragen. Onderdeel van de aanvraag zijn alle bestaande bouwwerken, maar ook de nog mogelijke bouwwerken binnen de gestelde kaders. Dit geeft de mogelijkheid tot maximale bebouwing, maar verplicht hiertoe niet. Hiermee wordt de bestaande en mogelijk toekomstige bebouwing gelegaliseerd.

De kaders kunnen in een nieuw bestemmingsplan worden vastgelegd, maar dit kan ook met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voordelen daarvan zijn dat in één procedure behalve de bebouwing ook de nieuwe bestemmingsplanregels worden vastgesteld. Een tijdrovende bestemmingsplanprocedure wordt zo voorkomen.

De omgevingsvergunning vergt wel een uitgebreide procedure. Dat is echter nog altijd veel sneller dan achtereenvolgens een bestemmingsplanprocedure en een reguliere vergunningprocedure doorlopen. De nieuwe set regels kan dan in een volgend bestemmingsplan worden opgenomen.

3.3 Nadere uitwerking

In overleg met de Omgevingsdienst zijn de ingrediënten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zoveel als mogelijk beperkt. Een situatietekening met daarop per perceel de kadastrale oppervlakte en het maximaal bebouwingsoppervlak voldoet. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de bebouwing om voor de beoogde functie zowel ruimtelijk als constructief geschikte gebouwen te realiseren en te voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Hierop vindt geen toetsing plaats. Ook de brandveiligheid is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Voor dit alles zal ter toelichting een aantal aandachtspunten en tips op papier worden gezet en aan de aanvragers worden verstrekt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om voor dit gebied de omgevingsvergunningen niet voor te leggen aan de Welstandscommissie, maar deze globaal ambtelijk te laten toetsen. Op basis van de Woningwet blijft het wel mogelijk om op te treden tegen welstandexcessen. De eigenaren/gebruikers zullen hierover worden geïnformeerd, zo mogelijk aan de hand van voorbeelden.

De opzet van de omgevingsvergunning per perceel zal door de gemeente worden opgesteld en ter invulling en ondertekening aan de gebruikers van de percelen worden voorgelegd. Voor de vergunning worden leges geheven. Er zal voor de percelen in dit gebied een passend en redelijk tarief worden bepaald.

Voor percelen waarvan de eigenaar geen gebruik maakt van de mogelijkheid een globale omgevingsvergunning aan te vragen, blijven de regels van het huidige bestemmingsplan van kracht. Strijdige en illegale situaties zullen in dat geval worden aangepakt. Met deze aanpak wordt de regellast zoveel mogelijk ingeperkt. Dat geldt ook voor het toezicht. Toezicht kan zich beperken tot de hierboven gestelde uitgangspunten. De eerstkomende jaren zal hierop eens per jaar worden gecontroleerd.

De voorgestelde regulering is formeel in strijd met wet- en regelgeving. Er wordt niet voldaan aan de indieningsvereisten en veel onderdelen worden niet getoetst. Een dergelijke werkwijze wordt ook al op grond van het beleidskader bouwplantoetsing uit 2012 voor activiteiten in en rond de woning die aansluiten op vergunningsvrije activiteiten gehanteerd. Bijzonder in dit geval is dat de

gemeente een omgevingsvergunning wil verlenen voor de maximaal mogelijke bebouwingssituatie, zonder dat daar al concrete plannen voor bestaan. Er is geen andere mogelijkheid om te voorkomen dat in dit gebied voor elk bouwwerk, inclusief kleine bouwwerken en hekwerken, apart een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

3.4. Percelen die niet voldoen aan de voorgestelde uitgangspunten

Op basis van de bezoeken en inventarisaties zijn er vijf percelen waar niet voldaan werd aan de beoogde regels. Op vier percelen betreft dit een aanwezige recreatiewoning. Bij twee daarvan is ook bewoning geconstateerd. Na de start van handhavingstrajecten is de bewoning gestaakt. Voor het overige kan voor deze percelen de voorgestelde regeling worden toegepast en de vergunning worden aangevraagd. Waar een strijdige situatie resteert zal handhavend worden opgetreden.

Op het vijfde perceel is sprake van één pachter en drie medegebruikers met een eigen deelperceel en bebouwing, in totaal meer dan de voorgestelde 350 m².

Overleg met de vier gebruikers heeft duidelijk gemaakt dat hier niet zonder ingrijpende maatregelen op korte termijn aan de voorgestelde maximale bebouwingsoppervlakte kan worden voldaan. Voor dit perceel kan met een gedoogbesluit een overgangsperiode worden geboden. Gezien de bijzonder lange voorgeschiedenis van dit gebied lijkt het redelijk om hier enkele jaren de tijd voor te geven. Voor dit perceel zal dan zowel een vergunning worden aangevraagd als een gedoogverzoek worden gedaan. Een gedoogbesluit zal aan het college worden voorgelegd.

4. TOETSING

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Verwezen wordt naar de paragraaf Archeologie in het vigerende bestemmingsplan. In het plangebied geldt de archeologische waarde Archeologie 3: middelmatige archeologische verwachting vanwege ligging in het lager gelegen komkleigebied tussen de na 1421 verdwenen rivieren de Dubbel, het Oude Maasje en het huidige Hollands Diep. Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 100 cm –mv.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke, dan wel rijksmonumenten aangewezen.

In het plangebied mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. In het bestemmingsplan is hiervoor een regeling getroffen. Die regeling is gebaseerd op Hoofdstuk V Archeologische Monumentenzorg, Artikel 38a e.v., Monumentenwet 1988.

Deze regeling geldt niet voor:

- gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
- bodemingrepen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld.
- heipalen tot een maximum van 5% van het daadwerkelijk te bebouwen gebied oppervlak.

In alle andere gevallen dient er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Verwezen wordt naar de paragraaf Bedrijven en milieuzonering in het vigerende bestemmingsplan. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het gewenst ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen bedrijven en milieugevoelige functies zoals wonen. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied zijn de bedrijventerreinen Dordtse Kil I, II en III en Amstelveen-west aanwezig. Kleine clusters van bedrijven zijn aanwezig op enkele locaties langs de Rijksweg en in Wierden. Binnen het plangebied is echter geen sprake van een woonfunctie.

4.3 Bodemkwaliteit

Verwezen wordt naar de paragraaf Bodemkwaliteit in het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project

rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Deze planologische procedure voorziet in zeer beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. De verwachting ten aanzien van de achtergrondwaarde van de bodemkwaliteit is in dit gebied schoon tot licht verontreinigd. De bodemkwaliteit is niet van invloed op het bestemmen van het plangebied. In het plangebied komen ook geen woonfuncties.

4.5 Externe veiligheid

Verwezen wordt naar de paragraaf Externe veiligheid in het vigerende bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich geen kwetsbare objecten. Voor zover het het groepsrisico betreft liggen de waarden binnen het plangebied ver onder de oriëntatiewaarde.

Vooruitlopend op de AMvB transport externe veiligheid wordt in het eindrapport Basisnet weg (min. V&W 2009) voor nieuwe ontwikkelingen langs de A16 een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de zijkant van de buitenste rijstrook aangehouden. In dit gebied mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gesitueerd.

Op grond van het onderzoek t.b.v het vigerende bestemmingsplan is de conclusie dat er geen knelpunten zijn met het plaatsgebonden risico. Binnen het plasbrandaandachtsgebied van de A16 zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aanwezig. De betreffende zone zal ook in de onderhavige planologische procedure vrijgehouden worden van bebouwing.

Met het oog op externe veiligheid zijn de volgende ruimtelijke maatregelen in het plan verwerkt:

- Binnen de plasbrandaandachtsgebieden langs de A16 is geen nieuwe bebouwing toegestaan.

4.6 Natuur

Verwezen wordt naar de paragraaf Natuur in het vigerende bestemmingsplan. Er vindt binnen het plangebied geen grote wijziging plaats in het huidige gebruik. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan blijven de toegelaten bouwoppervlakten gelijk, maar op de grote percelen nemen ze af. Dit heeft geen effect op de aanwezige flora en fauna of het natuurgebied.

4.7 Geluid

Verwezen wordt naar de paragraaf Geluid in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied ligt in de invloedssfeer van zowel wegverkeers-, als spoorweg- en industrielawaai, maar kent geen geluidgevoelige bestemmingen. De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.8 Luchtkwaliteit

Verwezen wordt naar de paragraaf Luchtkwaliteit in het vigerende bestemmingsplan. In de omgevingsvergunning worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die echter geen bijdrage leveren aan luchtverontreinigingen. Uit de monitoringstool blijkt dat er in 2011 geen overschrijdingen hebben plaatsgevonden voor PM10. Voor NO2 is in 2011 nog een enkele overschrijding langs de A16 berekend. De verwachting voor 2015 is dat dit niet meer het geval zal zijn. Voor beide stoffen wordt een afname van concentraties verwacht. Deze afname is het gevolg van schonere motoren en andere generieke maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Verwacht wordt dat deze afname zich verder doorzet. Het is dan ook aannemelijk dat ook aan het einde van de planperiode aan de grenswaarden wordt voldaan. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

4.9 Water

Verwezen wordt naar de paragraaf Water in het vigerende bestemmingsplan. De op basis van deze omgevingsvergunning te bebouwen oppervlakte is per slado kleiner dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. Van het Waterschap is reeds een reactie op het plan ontvangen (zie onder Maatschappelijke uitvoerbaarheid).

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling is in handen van de verschillende grondeigenaren. De kosten van de planologische procedure komen in dit geval voor rekening van de gemeente. De kans dat een planschadeverzoek wordt ingediend dat gehonoreerd zal moeten worden, wordt zeer klein geacht. Het planschaderisico ligt bij de gemeente.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De bouwmogelijkheden zijn op zich al geregeld in het voorgaande bestemmingsplan en nemen niet in die mate toe dat er in de zin van de GREX-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening sprake is van een bouwplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt gevoerd met de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, Waterschap Hollandse Delta, de Veiligheidsregio.

Binnen het plangebied liggen geen telecommunicatieleidingen en het plangebied ligt evenmin binnen de invloedssfeer van een gastransportleiding. Om die reden wordt geen vooroverleg gevoerd met de Nederlandse Gasunie en KPN.

Vooruitlopend op het vooroverleg is reeds overleg gevoerd met het waterschap Hollandse Delta en de Veiligheidsregio.

Van het Waterschap is per mail een reactie ontvangen, waaruit blijkt dat men geen bezwaar heeft tegen het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning, maar wel een opmerking maakt ten aanzien van de afvoer van afvalwater. De omgevingsvergunning maakt mogelijk dat er verblijfsruimten worden gerealiseerd en het is volgens het Waterschap aannemelijk dat daarin ook toiletvoorzieningen komen.

De praktijk wijst uit dat de verblijfsruimten vergelijkbaar zijn met dergelijke ruimten op een volkstuincomplex, waarin zich meestal ook geen toiletvoorzieningen bevinden. In geen van de aanwezige verblijfsruimten is een toilet aanwezig. Het is niet uitgesloten dat in de toekomst toiletvoorzieningen worden aangebracht, maar in dat geval moet men voldoen aan het Besluit lozing afvalwater huishoudens.

Uit het digitale formulier dat bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de provincie moet worden gericht en dat op 10 december 2015 is ingevuld en verzonden blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met provinciale belangen en dat het plan niet hoeft te worden opgestuurd naar de provincie.

Van de Veiligheidsregio is op 3 december 2015 een reactie ontvangen. De VRZHZ geeft geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling onder voorwaarde dat het gebruik niet wordt gewijzigd. De bereikbaarheid is voldoende. Voor de waterwinning is er voldoende open water. Wel is van belang dat er onderhoud aan de sloten wordt gepleegd, zodat de brandweer de sloten kan gebruiken als bluswatervoorziening. Des al niet te min is de opkomsttijd van de brandweer groter dan normaal. De eigenaren en/of gebruikers moet aangeraden worden te zorgen voor brandblussers om een kleine brand te kunnen blussen. Een beginnen de brand zal bij deze functies snel groter worden en uitbreiden.

Rijkswaterstaat heeft op 22 december per mail aangegeven geen aanleiding te zien voor een reactie.

De reacties in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht geven geen aanleiding de voorgenomen ontwikkeling te staken.

Uitgebreide Wabo-procedure

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende

deze periode kan een ieder zijn zienswijzen tegen het besluit kenbaar maken.

Beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Rotterdam, bestuursrecht team B, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

Stadsontwikkeling,
8 januari 2016