

Raadsavond	5-6-2024
Zaaknummer	477431
Portefeuillehouder	Kies de portefeuillehouder
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Ripselaan 6 Rijpwetering'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Ripselaan 6 Rijpwetering' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Een publiekrechtelijk kader vaststellen om in het plangebied bekend als Ripselaan 6 te Rijpwetering de voorgenomen herstructurering planologisch juridisch mogelijk te maken en de continuïteit van bedrijvigheid ter plaatse te stimuleren. E.e.a. met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid ter plaatse.

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens het perceel Ripselaan 6 te Rijpwetering - kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie D, nummers 2431, 2433, 2434 & 3801 - te herstructureren. Het huidige bouwvlak bedraagt ca. 1,54 hectare. Ter plaatse runt initiatiefnemer een manege, een paardenhouderij en een opfokbedrijf voor jongvee. Aan de hand van voorliggend ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak te vergroten naar 2 hectare ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein, de buitenrijbak van een overdekking voorzien, de voeropslag te vergroten en op het perceel een recreatiewoning realiseren. Dit maakt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet mogelijk. Door voorliggend bestemmingplan vast te stellen wordt het voornemen echter wel planologisch juridisch mogelijk.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een gecoördineerde procedure. initiatiefnemer heeft dan ook vanuit dat oogpunt op 6 april 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een vrijloop paardenstal en een overkapping. Ook is het milieuneutraal wijzigen van de inrichting hierin meegenomen. Vanwege eerdere besluitvorming op een omgevingsvergunning 1^e fase is er nu sprake van een vergunning 2^e fase, en daarom moeten het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd behandeld worden.

Inleiding

Initiatiefnemer bestiert ter plaatse een manege, een paardenhouderij en een opfokbedrijf voor jongvee. Aan de hand van voorliggend ontwerpbestemmingsplan wil initiatiefnemer het bouwvlak vergroten naar 2 hectare ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein, de buitenrijbak van een overdekking voorzien, de voeropslag te vergroten en op het perceel een recreatiewoning realiseren. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie D, nummers 2431, 2433, 2434 & 3801. Het huidige bouwvlak bedraagt ca. 1,54 hectare. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is de uitwerking van een positief besluit d.d. 2 juni 2021 op een door initiatiefnemer ingediend principeverzoek (zaaknummers 184913 en 40819).

Argumenten

In geval van een ruimtelijke inpassing moet de ontwikkeling nadrukkelijk aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en of landschap. Bij inpassing moet er dan ook sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij bestaande structuren en kwaliteiten als gevolg van die inpassing niet of nauwelijks veranderen. Ook mag er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan blijft de ruimtelijke structuur en karakteristiek ter plaatse gehandhaafd en vindt er een nadrukkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid van het voornemen is in voorliggend plan nadere uitwerking gegeven aan aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor deze herstructurering komen door middel van de planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

In het kader van het bestemmingsplan is het draagvlak vanuit de omgeving is reeds door initiatiefnemer onderzocht, mede in het kader van de principeverzoekfase in 2023. Aangezien in voorliggend geval sprake is van een gecoördineerde procedure zal het ontwerpbesluit op de aangevraagde omgevingsvergunning, gecoördineerd met het besluit op het ontwerpbestemmingsplan 'Ripselaan 6 te Rijpwetering', worden gepubliceerd en vervolgens met alle bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen kenbaar maken tegen de ontwerpbesluiten. Na afloop van deze periode wordt, onder beantwoording van evt., zienswijzen, een definitief besluit op het bestemmingsplan en de aanvraag genomen. Tegen het definitieve besluit staat beroep bij de Raad van State (bestemmingsplan) danwel de rechtbank (omgevingsvergunning) open.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een planschadeovereenkomst.

Roelofarendsveen, 21-5-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,
J.J. Démoed

de burgemeester,
A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding