

Zienswijzenrapport wijziging bestemmingsplan (vergroting agrarisch bouwvlak) Kortgerecht 16-18 in Schoonrewoerd

DIGITALE VERSIE (ANONIEM)

Gemeente Leerdam
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling
Januari 2014, nummer 1

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 8 januari 2013 besloten om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te starten voor het vergroten van het agrarische bouwvlak Kortgerecht 16-18 in Schoonrewoerd.

Het gaat om het door middel van de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam vergroten van het agrarisch bouwvlak om ter plaatse een nieuwe ligboxstal te kunnen bouwen.

Het plangebied is gelegen aan de noordoostkant van Schoonrewoerd en wordt begrensd door het Kortgerecht ter hoogte van 16-18 en de wetering (waterloop).

Via de wijzigingsprocedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-wijzigingsplan in procedure gebracht.

Het ontwerp-wijzigingsplan, inclusief de bijbehorende stukken, heeft met ingang van 28 februari 2013 gedurende zes weken (tot en met 10 april 2013) voor iedereen ter inzage gelegen, via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.leerdam.nl en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in het Kontakt en de gemeentelijke website. Daarbij is de mededeling gedaan dat belanghebbenden gedurende genoemde periode schriftelijke of mondelinge zienswijzen kon indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Binnen de gestelde termijn zijn er negen schriftelijke zienswijzen ingediend. Buiten de gestelde termijn is er één schriftelijke zienswijze ontvangen.

Zienswijze 1

Ingediend door: "A" op 26 maart 2013.

Inhoud zienswijze:

- a. Ligboxenstal
"A" heeft geen bezwaar tegen de bouw van de ligboxenstal van uiterlijk 55 meter en vanuit 15 meter vanuit de wetering, mits er met de volgende punten rekening wordt gehouden.
- b. Bouwvlak aanpassen ligboxenstal en 20 meter ruimte
"A" vindt een lengte van 135 meter vanuit de wetering in oostelijke richting wel bezwaarlijk. Een ruimte van 20 meter achter de ligboxenstal is ruim voldoende voor het rangeren van de aanwezige voertuigen. Als de lengte van 135 meter gehandhaafd blijft dan kan er in de toekomst zonder wijziging van het bestemmingsplan een vergunning worden aangevraagd voor uitbreiding in oostelijke richting en dat vindt "A" niet wenselijk.
- c. Opslag kuilvoer aan de zuidkant ligboxenstal
De opslag van kuilvoer niet achter de ligboxenstal, maar aan de zuidkant van de ligboxenstal komt te liggen. De aan te brengen beplanting rond de bebouwing ook ten zuiden van de kuilvoeropslag gaan te brengen, zodat deze niet meer te zien is wat storend is voor de omgeving door de kleur van de plastic verpakking. Deze beplanting dient ook voor geluiddempende werking bij de aan- en afvoer van het kuilvoer met machines.
- d. Opslag mest binnen de beplanting
De opslag van mest van de kalveren en schapen moet ook binnen de beplanting komen.

Reactie college:

- a. *Ligboxenstal*
De opmerking met betrekking tot de bouw van de ligboxenstal wordt voor kennisgeving aan genomen. Uit de punten b, c en d blijkt dat aan de opmerkingen is voldaan; geconstateerd kan worden dat de indiener van de zienswijzen hierdoor geen bezwaar heeft tegen het bouwplan.
- b. *Bouwvlak aanpassen ligboxenstal + 20 meter*
Het bouwvlak wordt opgenomen op de verbeelding. Het bouwvlak is nu niet langer dan 110 meter en niet breder dan 75 meter. De afstand achter de stal is niet langer dan 20 meter. Aan dit punt is tegemoet gekomen.
- c. *Opslag kuilvoer aan de zuidkant ligboxenstal*
De opslag van kuilvoer vindt plaats aan de zuidkant van de stal. Hier zal ook beplanting komen. Hiervoor is een beplantingsplan. Aan dit punt is tegemoet gekomen.
- d. *Opslag mest binnen de beplanting*
De opslag van mest vindt plaats op twee locaties. Eén aan de noordzijde, ook aan de andere kant van de stal en onder de stal. Derhalve ook binnen de beplanting. Aan dit punt is tegemoet gekomen.

Gevolgen voor het wijzigingsplan:

De verbeelding ten aanzien van het agrarisch bouwvlak is overeenkomstig de opmerkingen aangepast. Ook zal de gewenste bedrijfsvoering van de initiatiefnemer worden verduidelijkt door middel van een situatietekening (in de toelichting).

Zienswijze 2

Ingediend door: "B" op 2 april 2013.

Inhoud zienswijze:

- a. Waardedaling
Het toe te kennen bouwvlak is gedeeltelijk ingetekend achter hun percelen. De nieuwe melkveestal kan volledig gerealiseerd worden achter de bebouwing van de heer Brouwer. Dit is in de achtertuin en daarmee in het directe gezichtsveld van de heer Brouwer, zodat er sprake is van een waardedaling van zijn perceel. Betrokkene behoudt zich het recht voor om een verzoek om planschade aan te vragen.
- b. Ligging bouwvlak
Met toekenning van het ingetekende bouwvlak wordt een juridisch onhoudbare situatie gemaakt. Er wordt een bouwvlak toegekend op minder dan 50 meter vanaf een burgerwoning (Kortgerecht 20). Het biedt de initiatiefnemer bebouwingsmogelijkheden binnen de vereiste wettelijk bepaalde afstandsnormen. Deze situatie moet aangepast worden.
Er zijn namelijk vele mogelijkheden om tot andere oplossingen te komen.
Waarom wordt een overbelaste situatie opgezocht?
"B" stelt dat het perceel van initiatiefnemer zelf, achter het bedrijf, voldoende mogelijkheden biedt om de beoogde melkveestal te realiseren. Hiervoor hoeft het bouwvlak niet ingetekend te worden achter het bedrijf van "B".
- c. Verkeersbewegingen/geluid
Hoewel het wijzigingsplan weergeeft dat er weinig tot geen extra verkeersbewegingen zullen plaatsvinden, brengt het initiatief wel degelijk met zich mee dat de bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen op het bedrijf worden verlegd van de relatief geconcentreerde bedrijfslocatie en bebouwing aan het Kortgerecht 16-18, naar de locatie over de wetering en met name achter het bedrijf van "B". Het resulteert er wel degelijk in dat geluidbelasting op de bebouwing van "B" toeneemt.

De beoogde melkveestal zal het hoofdgebouw worden, waarin het melkvee gehuisvest wordt en waar naartoe en waar vanaf alle verkeersbewegingen zullen plaats vinden. B uit zijn grote zorgen over het feit, dat deze bewegingen direct achter zijn bedrijf plaatsvinden, op tien meter vanaf zijn bedrijf. Reden temeer om hetgeen eerder is aangegeven nader te onderzoeken.

Daarnaast wijst "B" op het volgende. In de huidige situatie wordt een nieuw pad getekend. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit pad ook aan de andere zijde aan te leggen.
- d. Geur/vliegen
Met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan kan bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering binnen tien meter van het fruitbedrijf van B gerealiseerd worden. Ook in het kader van het aspect geur worden er vraagtekens gezet bij de afstand waarbinnen de beoogde bebouwing gerealiseerd kan worden. Hoewel berekeningen uitwijzen dat aan de norm wordt voldaan, zijn er voldoende andere mogelijkheden om bebouwing verder van het bedrijf van "B" te realiseren. Waarom wordt er ook op dit aspect de grenzen opgezocht?

"B" wil ook het aspect vliegen aankaarten. Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om agrarische bebouwing op korte afstand te realiseren tot de fruitopslag van "B". Het is ontoelaatbaar deze korte afstand tot een bestaand fruitbedrijf te hanteren.
- e. Opslag
Het wijzigingsplan voorziet in een ruim bouwvlak, waarbinnen ruime mogelijkheden bestaan voor de opslag van kuilvoer en overige. "B" dringt erop aan om opslag buiten het bouwvlak niet toe te staan.

f. Tot slot

"B" wil graag in overleg over voorliggend wijzigingsplan en nodigt de gemeente daartoe uit om zijn bedrijf te bezoeken en om de situatie ter plaatse te bekijken.

Reactie college:

a. *Waardedaling*

De initiatiefnemer heeft besloten de stal en hiermee ook de ligging van het bouwvlak met vijf meter naar het zuiden te verplaatsen. Er is nu geen sprake meer van bebouwing in het directe zichtsveld van "B".

Overigens kan "B" op basis van de mogelijkheden die de wet biedt een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen.

b. *Ligging bouwvlak*

Op basis van de geurverordening is de bouw van een stal op een afstand van 25 meter t.o.v een geurgevoelig object mogelijk. Bij dit plan zal dat ruim 40 meter zijn. Verder gaat de stallucht bij de overheersende windrichtingen uit west/zuid-west niet richting de woningen. De locatie is overigens gebonden aan onder meer stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden en de geurverordening. De stal is wel, zie a, vijf meter meer richting het zuiden verplaatst en het bouwvlak is hierdoor niet meer - gedeeltelijk - geprojecteerd achter het bedrijf van "B". Maar de stal kan vanwege de afstandsnormen op basis van de geurverordening niet slechts direct achter de bedrijfsbebouwing van de initiatiefnemer worden geprojecteerd.

c. *Verkeersbewegingen/geluid*

De initiatiefnemer zal zich net als iedere andere ondernemer moeten houden aan de gestelde regels. In de nabijheid van de stal komt vooral de tankauto voor het ophalen van de melk (drie keer per week) en verder de bulkauto voor het brengen van het krachtvoer (één keer per drie weken). Dit zal niet in de nachtelijke uren plaatsvinden. Met de afstanden zoals eerder genoemd en de buffering van de gebouwen valt er geen overschrijding van de normen te verwachten.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer door middel van een tekening (bijlage I) de rijrichting/bewegingen aangegeven. Hieruit blijkt dat de rijbewegingen over het perceel van initiatiefnemer zelf gaan en niet rond het perceel van "B".

Daarnaast ligt er in de bestaande situatie ruwvoer op de plaats waar de nieuwe stal is gepland. Deze ruwvoeropslag ligt op een kleinere afstand van de bedrijfsgebouwen en woning nr. 22 dan waar de nieuwe stal is gepland. In de huidige opzet wordt hier in de winterperiode dagelijks voer uitgehaald met tractoren. Verder wordt er in de zomerperiode regelmatig ingekuild, werk wat vaak in de avond plaatsvindt. In de nieuwe situatie is het geheel aan geluidsbewegingen gunstiger dan in de bestaande opzet.

Voor wat betreft het pad aan de noordzijde wordt opgemerkt dat dit pad bedoeld is voor het er overheen laten lopen van de koeien. Om de scheiding tussen de vuile kant van de stal (looproute koeien) en de schone kant (voorzijde stal/laadplaats tankauto) te realiseren is dit pad noodzakelijk.

d. *Geur/vliegen*

De huidige veestallen kenmerken zich door ruime, frisse, goed geventileerde stallen. Dit is niet vergelijkbaar met de huidige stallen van ca. 30 jaar geleden waarin het warm en broeierig was. Door de frisheid en goede ventilatie zijn er nauwelijks vliegen in de stal aanwezig. Er is dan ook geen overlast richting de gebouwen/gevelopeningen te verwachten.

e. Opslag

In het geheel ontstaat er een duidelijke verbetering van de bedrijfsopzet voor met name de woning Kortgerecht 20. Het bestaande achterhuis met koeien wordt gewijzigd in een ruimte waar in de aflamperiode schapen zitten. Verder verplaatsen div. geluidsbronnen zoals vacuümpomp en koelaggregaat zich vanaf het bestaande achterhuis naar de nieuwe stal. De verkeersbewegingen naar het land wijzigen niet. In zowel de bestaande als de nieuwe situatie wordt een kavelpad gebruikt (evenwijdig aan de wetering) om met tractoren en vee naar het land te gaan.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het bouwvlak is ingekaderd en dat de opslag binnen het bouwvlak geschiedt.

f. Tot slot

Wij hebben een informatief overleg georganiseerd waarbij alle partijen aanwezig waren. Dit heeft onder meer geresulteerd in de verplaatsing van de stal met vijf meter naar het zuiden en hiermee de ligging van het bouwvlak, zodat "B" geen direct zicht meer op de bebouwing heeft. "B" heeft aangegeven hiermee in te stemmen, maar zijn zienswijze niet wenst in te trekken ter behoud van rechten in een eventuele beroepsprocedure.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De verbeelding ten aanzien van het agrarisch bouwvlak is aangepast.

Ook zal de gewenste bedrijfsvoering van de initiatiefnemer worden verduidelijkt door middel van een situatietekening.

Zienswijze 3

Ingediend door: "C" op 10 april 2013

Inhoud zienswijze:

a. Ligboxenstal

Tegen de wijziging van het bestemmingsplan Landelijk gebied Leerdam ten behoeve van de geplande bouw van een ligboxenstal op 15 meter uit de wetering en een maximale lengte van 45 meter op het aangegeven perceel bestaat geen bezwaar, mits deze zoals nu tegenstrijdig in de informatie staat, noord-zuid georiënteerd wordt.

Voor de duidelijkheid: parallel aan de wetering, een en ander zoals door de initiatiefnemer is aangevraagd in 2007, blijktens reactie vanuit de gemeente Leerdam op de brief van initiatiefnemer van 22 september 2007. Een in oost-westrichting georiënteerde stal op deze positie belemmert een groot deel van het zicht van de woningen aan de Noorderwoerd nr. 42 t/m 54 en zal tot waardevermindering leiden.

b. Te fors bouwvlak

Uit diverse stukken blijkt nu dat een bouwplaats is aangevraagd van ca. 135 meter in oostelijke richting. Dit is bezwaarlijk voor de bewoners van de Noorderwoerd 42 t/m 54.

"C" stelt dat dit in tegenspraak is met de geplande bouw van een stal van 45 bij 25 meter.

Ook in de toekomst is verdere uitbreiding dan mogelijk zonder wijzingen van het bestemmingsplan.

c. Opslag kuilvoer en mest

Tevens blijkt uit de plannen dat opslag van kuilvoer en opslag van mest in oostelijke richting wordt gesitueerd. "C" ziet deze zaken liever binnen de contouren van de beplanting conform het beplantingsplan aan de zuid- of noordzijde van de stal gerealiseerd.

Reactie college:

a. Ligboxenstal

De initiatiefnemer heeft bij brief d.d. 22 september 2007 verzocht om toestemming voor het bouwen van een stal van 25 meter bij 45 meter, parallel aan de wetering (in de breedterichting). De initiatiefnemer heeft in 2008 de bedoelde aanvraag om een bouwvergunning ingediend met inderdaad de stal beoogd, parallel aan de wetering, in de breedterichting. De vergunning hiervoor is nooit verleend, omdat door de beoogde richting sprake is van inbreuk op het ter plekke karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap. De stal moet passen in de richting van het slagenlandschap, in de lengte. Op deze wijze blijft ook het doorzicht vanaf het Kortgerecht op het achterliggende landschap optimaal.

Een en ander is ook zo voorgeschreven in het Landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik.

De nu beoogde stal (met een maximale lengte van 55 meter en een maximale breedte van circa 25 meter) staat in de lengterichting. Het is in strijd met het ruimtelijk beleid om deze stal in de breedterichting te bouwen.

Eerder hebben wij (in 2004) geen planologische medewerking verleend aan het bouwen van een stal op hetzelfde perceel, maar dan op een afstand van 100 meter van het Kortgerecht en in de lengterichting. Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen is destijds besloten om geen medewerking te verlenen.

Anno 2013 is er sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan.

Alhoewel wij kunnen begrijpen dat deze stal op deze locatie uw beleving van het landschap

verandert,, maakt dit de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet anders. Wij moeten uw belang, hier het deels belemmeren van uw zicht, afwegen tegen het door ons te behartigen algemene, ruimtelijke belang. Uw belang betreft een individueel belang, dat wij niet kunnen behartigen, alleen moeten afwegen. Gezien het vorenstaande, kunnen wij niet anders dan het algemene, ruimtelijk belang hier zwaarder te moeten laten wegen en dat wij planologisch aan het plan moeten mee werken. Het plan past binnen het beleid om aan agrariërs uitbreidingsruimte te bieden. Dit is mogelijk via de wijzigingsprocedure conform artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan. Dat is hier het geval. De gemeenteraad heeft destijds bij het vaststellen van het bestemmingsplan ingestemd met de mogelijkheid om onder voorwaarden een agrarisch bedrijf uitbreidingsruimte te bieden. Er wordt voldaan aan de voorwaarden en daarom wordt eigenlijk van ons verwacht dat wij gebruik maken van de hier gegeven bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen.

Wij hebben hierbij ook mee laten meewegen dat een vrij uitzicht niet een automatisch recht is.

- b. Te fors bouwvlak
Het bouwvlak wordt duidelijk opgenomen op de verbeelding. Het bouwvlak is nu niet langer dan 110 meter en niet breder dan 75 meter. De afstand achter de stal is niet langer dan 20 meter. Aan dit punt is tegemoet gekomen.*
- c. Opslag kuilvoer en mest
De opslag van kuilvoer vindt plaats aan de zuidkant van de stal. Dit geldt ook voor de beplanting, gezien het beplantingsplan. Aan dit punt is tegemoet gekomen.*
- d. Opslag mest binnen de beplanting
De opslag van mest vindt plaats op twee locaties. Eén aan de noordzijde, aan de andere kant van de stal en onder de stal. Derhalve ook binnen de beplanting. Aan dit punt is tegemoet gekomen.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De verbeelding ten aanzien van het agrarisch bouwvlak is aangepast.

Ook zal de gewenste bedrijfsvoering van de initiatiefnemer worden verduidelijkt door middel van een situatietekening.

-

Zienswijze 4

Ingediend door: "D" op 1 juli 2013.

De schriftelijke zienswijze is buiten de hiervoor gestelde termijn ontvangen. Volgens "D" komt dit door zijn verblijf in Spanje. Deze reden is geen verschoonbare reden, immers "D" kan kiezen voor een zaakwaarnemer in het geval van verblijf in het buitenland. Formeel dient deze zienswijze daarom buiten behandeling te worden gelaten.

Gezien de strekking van de zienswijze - geen bezwaar tegen het bouwplan en hiermee samenhangend het vergroten van het agrarisch bouwvlak - zijn de vragen van "D" toch voorgelegd aan de initiatiefnemer.

"D" vraagt om een brede strook erfbeplanting aan de zijde van de polder om een verantwoorde overgang naar het weilandgebied te laten plaatsvinden. Een strook van in ieder geval zeven meter breed.

Eén van de voorwaarden om toepassing te kunnen geven aan het wijzigen van de bestemming betreft dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een beplantingsplan laten opstellen. Dit plan is akkoord bevonden door de commissie Natuur en Landschap in november 2011. Er is dan ook gelet op een verantwoorde overgang naar het weilandgebied.

"D" geeft aan dat de initiatiefnemer wat lelijk uitzijnde obstakels weg zou kunnen halen. Ter hoogte van Kortgerecht 28 staat al vele jaren een restant van een melkinstallatie in het weiland.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het betreffende perceel wordt opgeruimd nadat hij klaar is met het bouwen van de stal.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:
-geen.