

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Wijzigingsplan Tiendweg 7b

Gemeente Leerdam

Opdrachtgever: A. van Bruchem
Tiendweg 7b
4247 EV Kedichem
T: 0345-473612

Locatie: Tiendweg 7b te Kedichem

Handtekening:

Opgesteld door: Ing. E. van Horssen – Maas / Ing. G.B.C. Kuijpers-Dekkers
Agrifirm Exlan
Poort van Veghel 4949
5466 SB Veghel

Postbus 200
5460 BC Veghel

Contactpersoon: Ing. S. van Summeren
T: (0413) 382 140
F: (0413) 382 102
E: Stefan.van.Summeren@exlan.nl

Projectnummer: 11.0575

Colegiale check: EvH

Status: Vastgesteld

Versie: 3

Datum en plaats: Veghel, 21 januari 2013

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 PRINCIPEVERZOEK	7
1.5 PROCEDURE	7
2. OMSCHRIJVING PROJECT	8
2.1 GESCHIEDENIS OMGEVING	8
2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.3 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.4 GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED	9
3. BELEID	10
3.1 NATIONAAL BELEID	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID	10
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	14
4. BEELDKWALITEIT	17
4.1 KWALITEITSATLAS GROENE HART	17
4.2 INTEGRAAL LANDSCHAPSKADER	17
4.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	18
5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	20
5.1 CULTUURHISTORIE	20
5.2 ARCHEOLOGIE	21
6. GROEN EN ECOLOGIE	23
6.1 FLORA- EN FAUNAWET	23
6.2 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	23
6.3 NATURA 2000	24
6.4 WET AMMONIAK EN VEEHOUDERIJ	25
7. WATER	26
7.1 EUROPEES BELEID – KADERRICHTLIJN WATER	26
7.2 WATERSCHAP RIVIERENLAND	26
7.3 PLANGEBIED	27
7.4 WATERNEUTRAAL INRICHTEN	28
7.5 SCHOON INRICHTEN	28
7.6 VEILIG INRICHTEN	28
7.7 BIJZONDERE WATEREN EN VOORZIENINGEN	29
8. MILIEUASPECTEN	30
8.1 BODEM	30
8.2 GELUIDHINDER	30
8.3 LUCHTKWALITEIT	31
8.4 WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ	32
8.5 EXTERNE VEILIGHEID	33
9. INFRASTRUCTUUR	34
9.1 VERKEERSSTRUCTUUR	34
9.2 OVERIGE INFRASTRUCTUUR	34
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
10.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	35
10.2 ANTERIEURE OVEREENKOMST	35
11. AFWEGING	36
12. REGELS	37
12.1 INLEIDENDE REGELS	37
12.2 BESTEMMINGSBEPALINGEN	37
12.3 ALGEMENE BEPALINGEN	37

BIJLAGE I	BESTEMMINGSPLANKAART VIGEREND PLAN.....	38
BIJLAGE II	BRIEF GEMEENTE	55
BIJLAGE III	NGE RAPPORT	57
BIJLAGE VI	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	58
BIJLAGE V	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	59
BIJLAGE VI	ADVIES WATERSCHAP	60
BIJLAGE VII	BODEMONDERZOEK (NEN 5725)	61

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

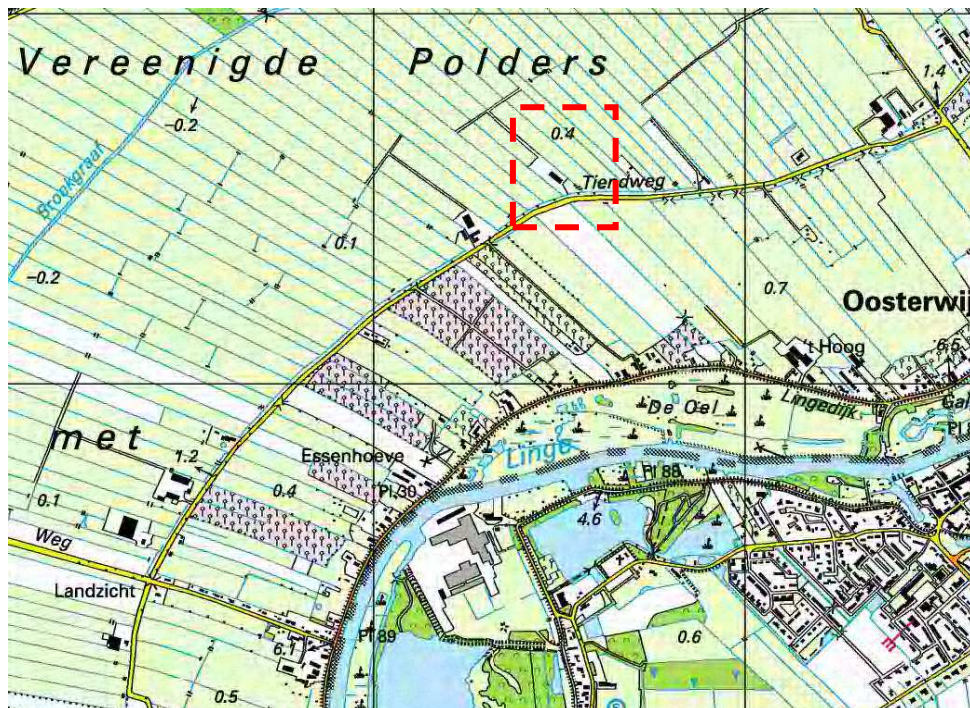
Aan de Tiendweg 7b te Kedichem (hierna: 'plangebied') is momenteel een rundveehouderij gevestigd. De eigenaren van deze veehouderij (hierna: 'initiatiefnemer') zijn voornemens uit te breiden. Bedrijfsopvolging is verzekerd waardoor de wens is ontstaan het bedrijf voor te bereiden op de toekomst. In de optiek van de initiatiefnemer is het daarom noodzakelijk het bedrijf op te schalen naar ca. 280 melkkoeien en de bedrijfsvoering verder te verduurzamen.

Door opschaling is het mogelijk de noodzakelijke investeringen te spreiden over een groter aantal dieren. De kostprijs per geproduceerde liter melk zal zodoende lager blijven, waarmee het rendement gewaarborgd blijft. Er wordt onder andere geïnvesteerd in uitbreiding en aanpassing van de bedrijfsgebouwen, welke voldoen aan de eisen van deze tijd (klimaat, milieu, welzijn, etc.).

De bovengenoemde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam", aangezien de nieuwe bebouwing buiten het agrarisch bouwvlak komt te liggen. Vergroting van het agrarisch bouwvlak is noodzakelijk. Op grond van artikel 4.7.2. van dit bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het bouwvlak vergroten door middel van daarin genoemde wijzigingsbevoegdheid. Dit is alleen mogelijk via een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro. Daartoe is een wijzigingsplan benodigd. Deze rapportage voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Heukelum en ten zuidwesten van de kern Leerdam, binnen het grondgebied van de gemeente Leerdam. Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend bij gemeente Leerdam K565 en K566. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Tiendweg. Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door akker- en weilanden.



Figuur 1: Uitsnede RLG-atlas, omgeving plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” is vastgesteld door de raad van de gemeente Leerdam op 30 september 2010. De gewenste ontwikkeling is op enkele punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan:

1.3.1 Bestemming Agrarisch met waarden

Op de gronden waar de uitbreiding van de bestemming ‘Agrarisch – Bouwvlak’ is voorzien rust de bestemming “agrarisch met waarden”. Binnen deze bestemming mag geen bebouwing opgericht worden ten dienste van een agrarisch bedrijf. Bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf mag uitsluitend opgericht worden binnen het bestemmingsvlak ‘agrarisch-bouwvlak’. In het bestemmingsplan is in artikel 4.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de bestemming “agrarisch met waarden” onder voorwaarden kan wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwvlak. Indien aan alle bijbehorende voorwaarden wordt voldaan kan van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt om (in principe) medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer. Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a) de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b) het bestemmingsvlak “agrarisch-bouwvlak” van grondgebonden bedrijven mag worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 ha;
- c) het bestemmingsvlak “agrarisch-bouwvlak” van niet-grondgebonden bedrijven mag maximaal met 10% worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 ha;
- d) in afwijking van het bepaalde onder b mag het bestaande agrarische bedrijf, dat na uitbreiding minder dan 70 Nederlandse grootte-eenheden heeft, uitbreiden met maximaal 10% van de aanwezige inhoud vóór toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
- e) de uitbreiding is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - aanlegvergunning waterparel’;
- f) er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g) de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h) voor de vergroting geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen worden aangetast;
- i) de vergroting van niet-veehouderijen is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie;
- j) de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k) de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 4.1 omschreven waarden (landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, archeologische en ecologische waarden);
- l) de regels van “agrarisch-bouwvlak” zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen.

1.3.2 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Naast de bestemming ‘Agrarisch met waarde’ is aan het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ toegekend. Conform artikel 24 zijn de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden. Bouwwerken mogen uitsluitende worden opgericht ten dienste van deze doeleinden, tenzij:

- a) het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b) het nieuw te bebouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder b, niet groter is dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - 1’, 30 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - 2’, 100 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - 3’, 250 m²;
 4. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - 4’, 250 m²;
 5. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - 5’, 500 m²;

6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6', 10.000 m².

Het plangebied heeft de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' getekend gekregen. Het op te richten bouwwerk beslaat ruim 1.000 m² en valt zodoende niet binnen bovengenoemde bouwregels.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouwregels voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b) de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c) de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

De ontheffing wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In paragraaf 5.2 wordt verder ingegaan op het aspect 'Archeologie'.

1.3.3 Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied

Het plangebied is tevens aangeduid als 'milieuzone – stiltegebied'. Specifieke regels geldend in deze zone zijn opgenomen in artikel 32.3. Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a) lawaaisporten;
- b) nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c) nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- d) laagvliegbewegingen;

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied. Omdat er geen sprake is van een nieuwe functie, maar van een uitbreiding van een bestaande functie, is er geen strijdigheid met artikel 32.3.

1.4 Principeverzoek

Op 17 juni 2011 is door de initiatiefnemer een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de vergroting van het huidige bouwvlak. Door de gemeente Leerdam is op 5 december 2011 middels een schrijven (kenmerk PV 2011029) te kennen gegeven dat er onder voorwaarde medewerking verleend kan worden middels het opstellen van een wijzigingsplan.

1.5 Procedure

Artikel 3.6 Wro bepaald dat bij het voornemen van een binnenplanse ontheffing, belanghebbende in de gelegenheid moeten worden gesteld hun zienswijze op dat voornemen naar voren te brengen.

Nadat de ingediende gegevens akkoord zijn bevonden en het college een besluit heeft genomen zal het wijzigingsplan gepubliceerd worden. Het wijzigingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbende de mogelijkheid wordt geboden zienswijze in te dienen.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

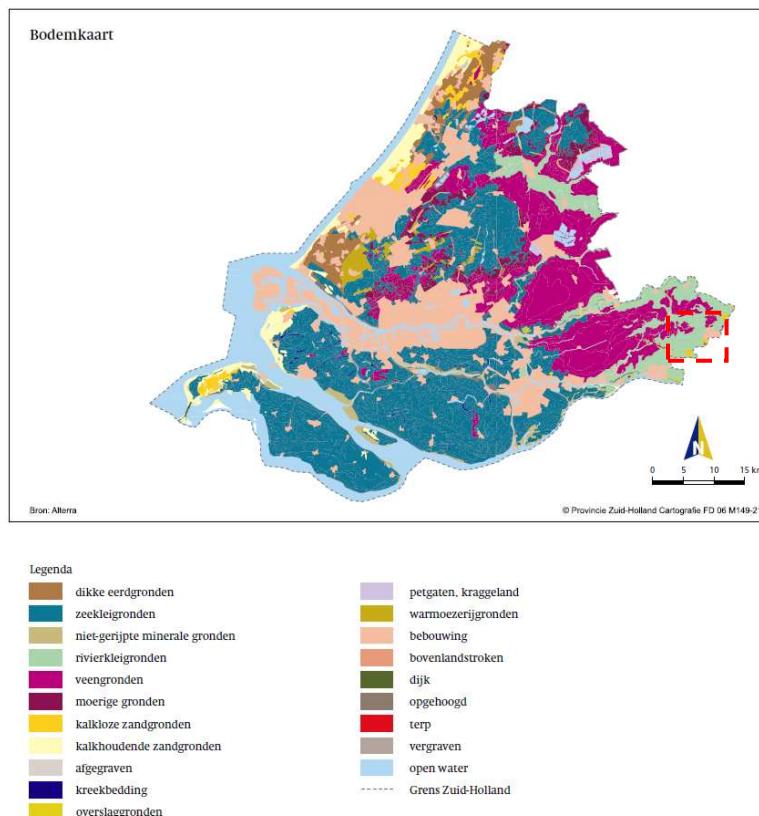
2.1 Geschiedenis omgeving

Het plangebied ligt in Kedichem, ten zuidwesten van de kern Leerdam, nabij de kern Heukelum. Sinds 1996 behoort Kedichem tot de gemeente Leerdam. Kedichem is waarschijnlijk rond het jaar duizend ontstaan op een oeverwal langs de Linge. Omdat het gebied regelmatig overstroomd raakte, werd het rond 1100 bedijkt. Kedichem leefde eeuwenlang van landbouw; met name van de verbouw van hennep en touw. Op de rivierklei langs de Linge bevinden zich veel fruitboomgaarden.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gesitueerd nabij de Linge en wordt gekenmerkt door een brede stroomrug (oeverwal) direct langs de Linge en komgebieden op enige afstand van deze rivier. Buitendijs langs de Linge liggen de uiterwaarden. De ruimtelijke structuur van de gemeente Leerdam kan worden beschreven in de vorm van lijnen (dijken, wegen, waterlopen), vlakken (kernen, wijken, gebiedsdelen) en elementen (bijzonderheden, beeldbepalende gebouwen). Ook het watersysteem is opgebouwd uit lijnen en vlakken.

De geomorfologie van het plangebied wordt gekenmerkt als rivierkleigronden (zie onderstaand kaartbeeld). Het landschap, waarin het plangebied zich bevindt, is voornamelijk gevormd onder invloed van de rivieren. De bodem bestaat afwisselend uit rivierklei en/of veen. De in het landschap herkenbare Schoonrewoerdse stroomrug, het Wiel van Bassa (grootste kolk van Nederland) en de uiterwaarden van de Linge, zijn aardkundig waardevol.



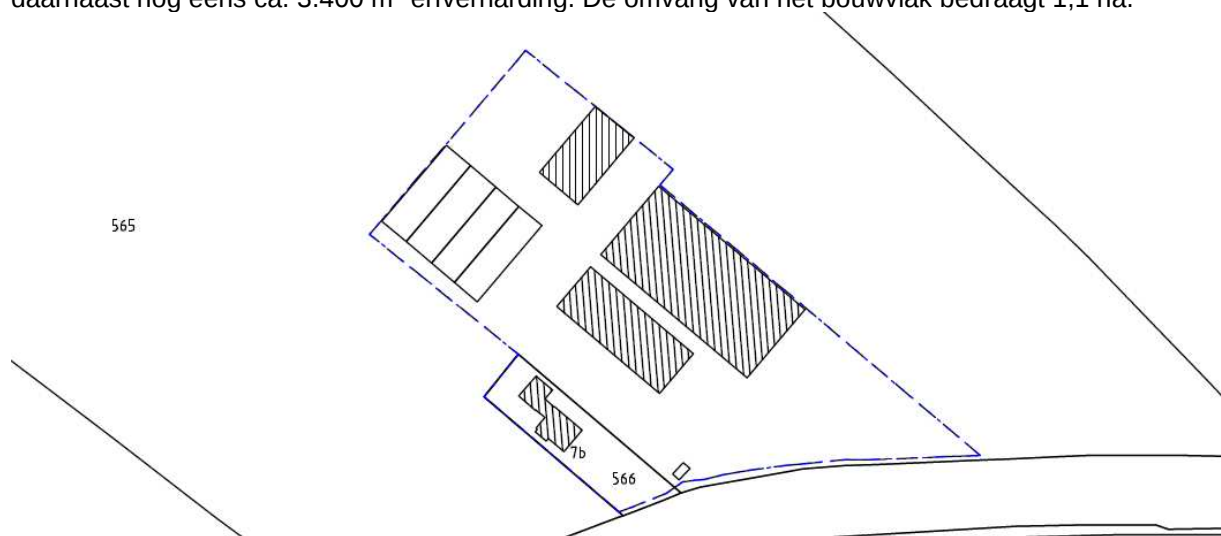
De uit rivierklei bestaande hoger gelegen oeverwallen langs de Lingedijk en de Schoonrewoerdse stroomrug (poldervaaggronden) zijn in het algemeen beter ontwaterd dan tussenliggende komgronden (waardveengronden) welke bestaan uit veen- en klei-op-veengronden. In deze komgronden, die onder invloed staan van kwel, zijn de grondwaterstanden hoger dan op de oeverwallen en de stroomrug. Op de hoger gelegen gronden vindt in het algemeen wegzijging van water plaats.

De hoogteligging van het gebied varieert van rond de 1.00 m +NAP op het oostelijk deel van de oeverwal tot 0.20 m -NAP in delen van de Verenigde Polders Kedichem met Oosterwijk.

Figuur 2 Bodemkaart (bron: Bodemvisie provincie Zuid-Holland)

2.3 Huidige situatie plangebied

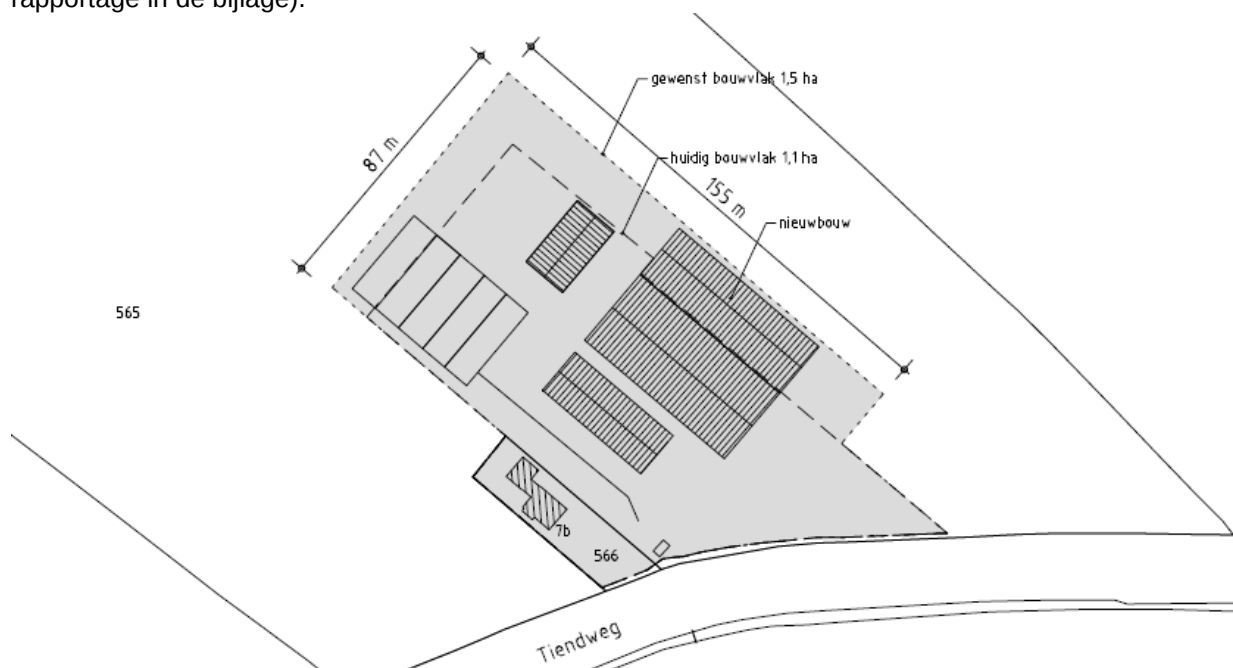
Binnen het plangebied bevinden zich momenteel een melkveestal, een jongveestal, een machineloods en opslagruimte. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig en diverse kuilplaten/sleufsilo's voor de opslag van ruwvoer. Het geheel aan bebouwing binnen het plangebied beslaat ca. 2.340 m² met daarnaast nog eens ca. 3.400 m² erfverharding. De omvang van het bouwvlak bedraagt 1,1 ha.



Afbeelding 1 Bestaande situatie + bouwvlak

2.4 Gewenste situatie plangebied

In de toekomstige situatie zal de bestaande melkveestal worden uitgebreid. Door de uitbreiding in aantal stuks vee tot 280 stuks melkvee en ca. 100 stuks jongvee ontstaat er een grotere behoefte aan opslagcapaciteit voor ruwvoer. Door het toepassen van een vormverandering en vergroting van het bouwvlak ontstaat er een bouwvlak met een omvang van 1,5 ha waarbinnen de gewenste ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De gewenste bedrijfsomvang bedraagt 358,7 nge (zie nge rapportage in de bijlage).



Afbeelding 2 Nieuwe situatie + bouwvlak

3. BELEID

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is het hoofdthema van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte welke op 13 maart 2012 is vastgesteld. Door decentralisatie en selectievere inzet van rijksbeleid wordt bestuursdrukte voorkomen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk benoemt drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028);

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast benoemt het Rijk dertien nationale belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en resultaat wil boeken.

- Excellente ruimtelijk-economische structuur;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en -transitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- Instandhouden van het wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoutwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Een aantal van bovenstaande punten zijn van indirect toepassing op de gewenste ontwikkeling. In dit kader kunnen worden genoemd, het verbeteren van de milieukwaliteit, behoud van cultuurhistorie en ruimte voor natuur en flora- en fauna. Deze punten vormen de toetsingscriteria met betrekking tot de vraag hoe de gewenste ontwikkeling zich verhoudt tot de overige functies en waarden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In de structuurvisie presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040.

De provincie werkt daarvoor aan een krachtig stedelijk netwerk in een aantrekkelijke groenstructuur die aansluit op de grote landschappen van kust, delta en Groene Hart. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus en een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Het gaat in Zuid-Holland om 'ontwikkelen

met schaarse ruimte'; met andere woorden er is weinig ruimte en de opgaven zijn daardoor gecompliceerd.

De provincie noemt in de structuurvisie vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdopgaven. Zij geeft voorrang aan programma's of projecten die een bijdrage leveren aan deze opgaven. Die opgaven zijn:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie.
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk.
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
5. Stad en land verbonden.

Een belangrijke ambitie van de provincie in het landelijk gebied is het ontwikkelen van vitale en waardevolle landschappen en deze ook behouden. De leefbaarheid in het landelijk gebied is over het algemeen goed. Voor behoud van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied is het behouden van de bestaande hiërarchie van de kernen belangrijk, naast het bieden van ruimte voor gebiedsgebonden economische ontwikkeling, zoals landbouw, recreatie en toerisme.

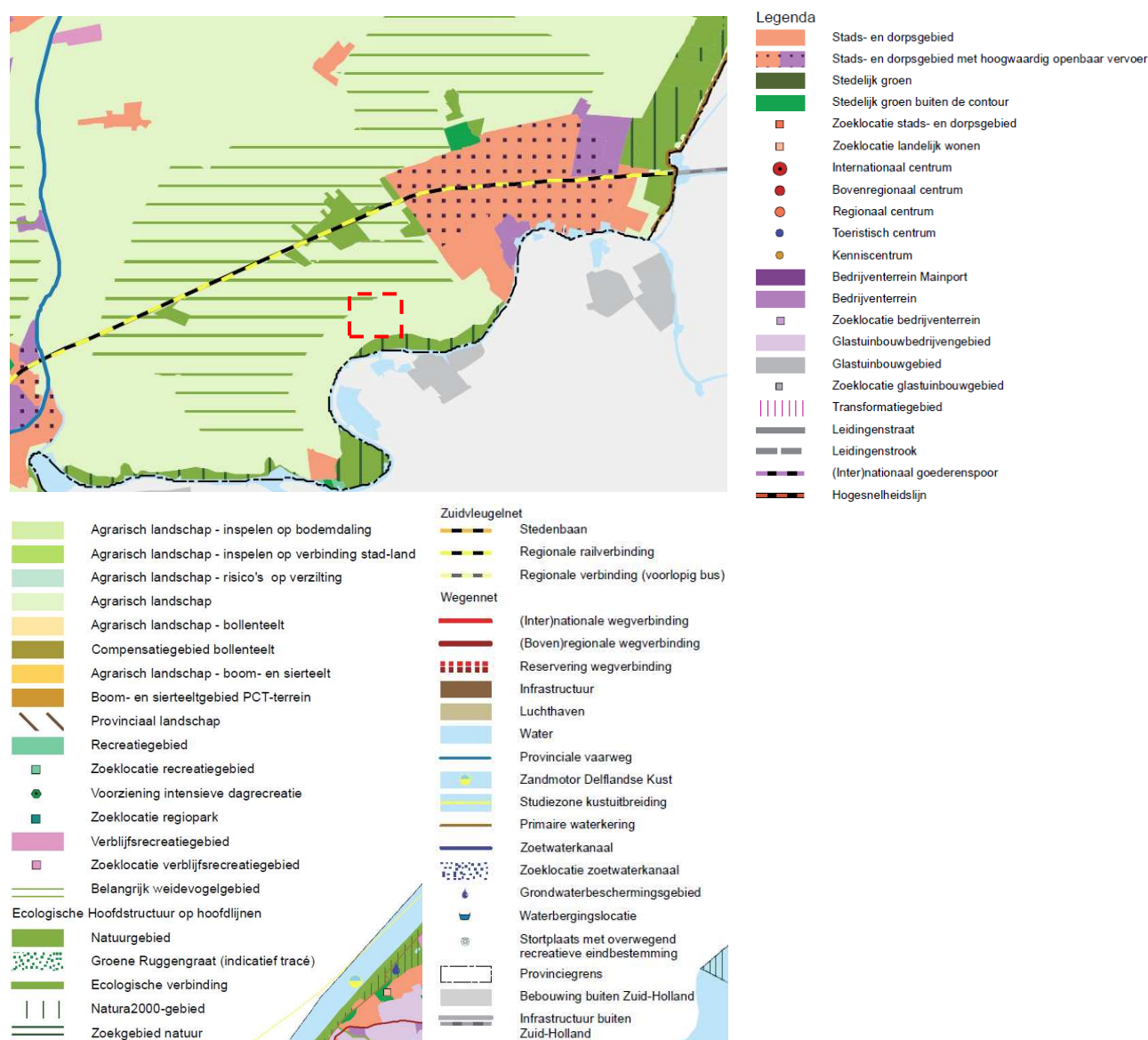
De landbouw is een belangrijke sector in de Zuid-Hollandse economie en is voor grote delen van het Groene Hart en de Zuid-Hollandse delta de drager van landschappelijke kwaliteit. De relaties tussen landbouw, natuur en landschap veranderen. De meer industriële productiewijzen in de landbouw zijn lastiger te combineren met belangen op het gebied van natuur en landschap. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering stelt nieuwe eisen aan de landbouw. Grootschalige, niet-grondgebonden veehouderij is gebiedsvreemd voor het landelijk gebied in Zuid-Holland. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

De water- en bodemproblematiek in de veenweidegebieden is complex en samenhangend. Knelpunten zijn er binnen de volledige breedte van het waterbeheer. Het gaat niet alleen om bodemdaling, maar ook om versnippering van het watersysteem, slechte waterkwaliteit (droge periodes) en wateroverlast (natte periodes). Het plangebied bevindt zich in een agrarisch landschap, met als functie 'inspelen op bodemdaling' (zie figuur 3). Om bodemdaling af te remmen geldt in de structuurvisie als vertrekpunt: 'Substantieel afremmen van de bodemdaling binnen een robuust en klimaatbestendig watersysteem, zodanig dat het op lange termijn goed betaalbaar en beheersbaar is en dat rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten'. Deze gebieden vallen samen met de prioritaire gebieden uit de Voorloper Groene Hart. Dit zijn (delen van) de Alblasserwaard, Krimpenerwaard, Gouwe Wiericke en de Venen/Nieuwkoop. De melkveehouderij vormt in deze gebieden de kurk waar het beheer van de open grootschalige veenweiden op drijft. Aanpak van het afremmen van de bodemdaling vindt plaats via integrale gebiedsprocessen met betrokkenheid en draagvlak van de streek.

Door vernatting, mogelijk in combinatie met innovaties als onderwaterdrainage kan gewerkt worden aan het verminderen van bodemdaling. Echter, de kostenstructuur voor het melkveehouderijbedrijf zal hoger zijn dan in productiegebieden met draagkrachtige grond.

Structuurverbetering door kavelruil blijft voor deze gebieden een belangrijk instrument om huiskavels te vergroten. Van belang blijft het behouden van het unieke Hollandse landschap van openheid, slagenverkaveling met lange kavels en vele sloten. Beheerdiensten, gericht op weidevogels, botanisch interessante slootkanten en waterberging leveren opbrengsten op.

De gewenste ontwikkeling past binnen de visie van de provincie. De ontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaand grondgebonden melkrundveehouderijbedrijf. De melkveehouderij vormt een sleutelrol in het beheer van open grootschalige landschap. Uitbreiding is van belang voor de continuïteit van het bedrijf. Door de uitbreiding kan er geproduceerd worden tegen een lagere kostprijs per liter melk. Door een financieel sterkere positie kunnen eventueel noodzakelijke investeringen waarmee melkveehouders in het gebied mogelijk mee te maken krijgen in het kader van vernatting, gemakkelijker toegepast kunnen worden.



Figuur 3 Functiekaart 2020 Provinciale Structuurvisie (bron: provincie Zuid-Holland)

3.3.2 Verordening Ruimte

Bij de structuurvisie hoort de 'Verordening Ruimte'. In de verordening geeft de provincie regels voor de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument.

De Verordening Ruimte is op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland en 26 juli 2010 in werking getreden. In de verordening zijn o.a. regels opgenomen voor bestemmingsplannen waarin agrarische bedrijven en gronden zijn opgenomen. Het provinciaal beleid is gericht op concentratie van glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt in speciaal daarvoor aangewezen gebieden. Daarbuiten gelden beperkingen. De regels over de Ecologische Hoofdstructuur en nationale landschappen vloeien grotendeels voort uit de AMvB Ruimte. 'Prioritaire nieuwe natuur' heeft op grond van de verordening een natuurbestemming.

In de verordening zijn tevens enkele algemene ontheffingen uitzonderingsmogelijkheden opgenomen die toegepast kunnen worden bij een groot openbaar of individueel belang. Ook is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande of nog in procedure zijnde bestemmingsplannen. Deze moeten in overeenstemming worden gebracht met de verordening. Hiervoor is een gedifferentieerde regeling opgenomen. De uiterste termijn voor aanpassing is vijf jaar na inwerkingtreding van de AMvB Ruimte.

Agrarische bedrijven

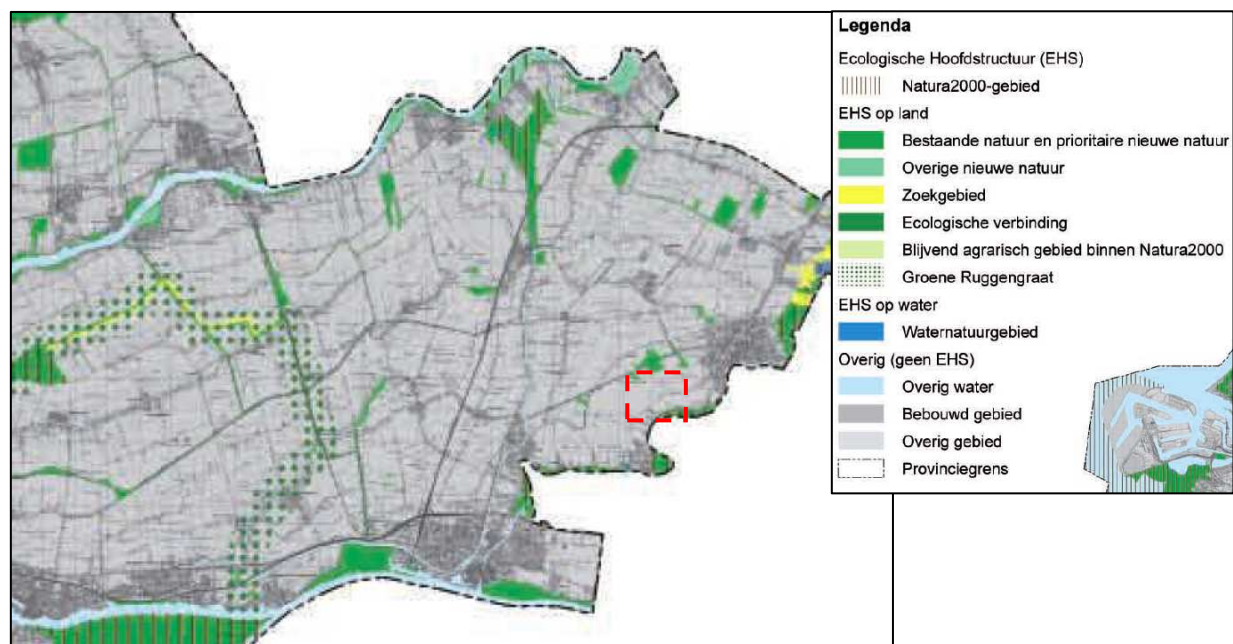
Artikel 4, lid 1 van de Verordening Ruimte bevat de algemene regels voor agrarische bedrijven. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren bevatten bepalingen die erin voorzien dat:

- agrarische bebouwing (uitgezonderd kassen) wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel;
- nieuwe bebouwing alleen mogelijk is als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- voor een volwaardig agrarisch bedrijf maximaal één agrarische bedrijfswoning is toegestaan, of het aantal dat al is vergund;
- nieuwe intensieve veehouderij wordt uitgesloten;
- bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven in beperkte mate mogen uitbreiden in overeenstemming met door de gemeente te bepalen regels;
- bestaande intensieve veehouderij als neventak bij agrarische bedrijven eenmalig met ten hoogste 10% van de inhoud mag worden uitgebreid, of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen;
- in rijksbufferzones, zoals aangeduid op kaart 4, in afwijking van het bepaalde onder e en f de oprichting van nieuwe gebouwen voor intensieve veeteelt wordt uitgesloten.

De gewenste ontwikkeling heeft betrekking op een bouwblokvergroting van een bestaand grondgebonden melkveehouderijbedrijf tot 1,5 hectare. De nieuwe bebouwing binnen het plangebied is doelmatig en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. De bouwblokvergroting is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan artikel 4, lid 1, sub a).

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen een EHS zone, de regels die gelden binnen deze zones zijn dan ook niet van toepassing op het plangebied.



Figuur 4 Ecologische hoofdstructuur (kaart 3 Verordening ruimte)

Nationale en provinciale landschappen en rijksbufferzones

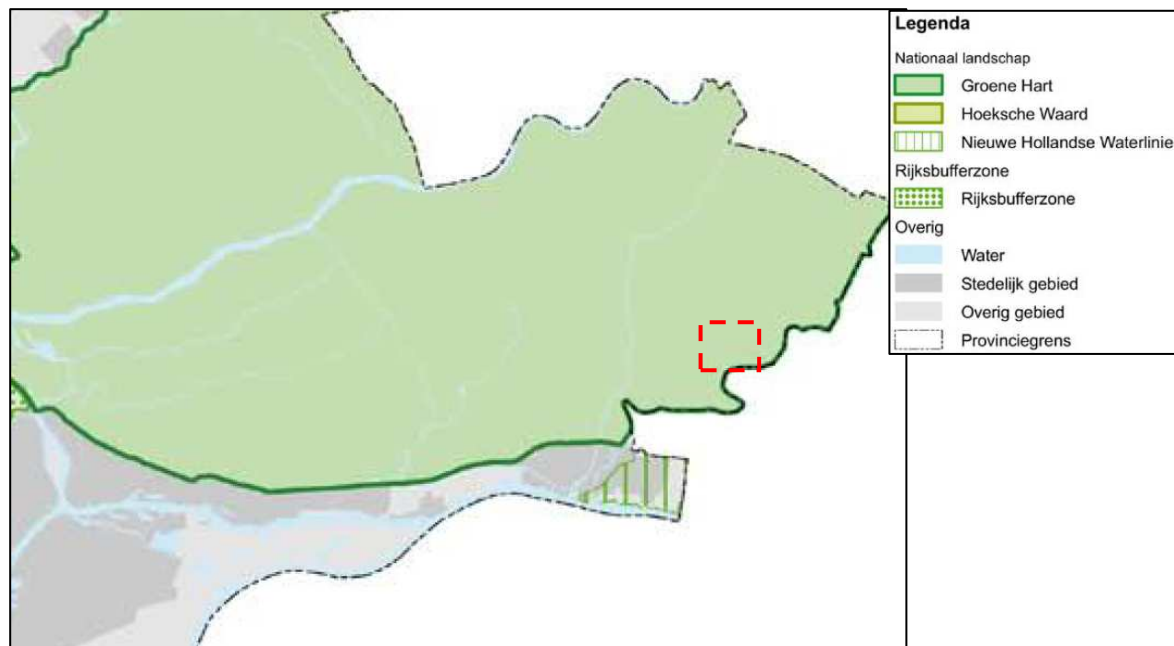
Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationale landschap het Groene Hart. Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bebouwingscontouren of binnen maar aansluitend aan de bebouwingscontouren, zoals aangegeven op kaart 1, moeten een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten als:

- de gronden zijn gelegen binnen de begrenzing van het Groene Hart (zoals aangegeven op kaart 4) én
- het bestemmingsplan voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten.

In de beeldkwaliteitsparagraaf moet - voor zover relevant - ten minste aandacht worden besteed aan de volgende aspecten;

- I. de kernkwaliteiten, zoals bedoeld in lid 1;
- II. de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden;
- III. de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- IV. de openheid van het landschap;
- V. de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten;
- VI. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse én
- VII. de ordeningsprincipes en de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Daarbij moet de toelichting van het bestemmingsplan ten minste een verantwoording bevatten van de mate waarin de nieuwe functies of de uitbreiding van bestaande functies aansluiten bij de genoemde aspecten en de wijze van inpassing in de bredere omgeving. Als sprake is van negatieve effecten op de beschreven kwaliteiten, dan moet in het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de maatregelen die worden getroffen om de negatieve effecten op te heffen of zoveel mogelijk te beperken, met inachtneming van het bepaalde in lid 1 en lid 2 over de kernkwaliteiten.



Figuur 5 Nationale landschappen en rijksbufferzones (kaart 4 Verordening ruimte)

Omdat het plangebied is gelegen in het nationale landschap Groene Hart dient er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden. Hier is uitwerking aan gegeven in hoofdstuk 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam". Het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" is vastgesteld door de raad van de gemeente Leerdam op 30 september 2010. Na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geldt in het gehele plangebied de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak'. In artikel 3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" zijn de volgende voorschriften opgenomen:

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor 'Agrarisch – bouwvlak' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) de uitoefening van het grondgebonden agrarisch en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan;
- b) bedrijfsmatige nevenactiviteiten;
- c) behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- d) waterhuishoudkundige doeleinden;
- e) behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen;
- f) onderhoudspaden langs watergangen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en houtwallen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

a) Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dit aangeduide aantal als maximum aantal bedrijfswoningen geldt.

Een en ander met dien verstande dat wanneer een bedrijfswoning door afsplitsing of vervreemding niet langer deel uitmaakt van het bedrijf, daarvoor in de plaats geen nieuwe woning mag worden gebouwd; in dergelijke gevallen vervalt het recht op die bedrijfswoning.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

b) Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Voor zover in gevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m² worden gebruikt;
2. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
3. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
4. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
5. horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
6. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

c) Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing ex 3.5.6. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'.

d) Agrarische bedrijfstypen

Binnen deze bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, met uitzondering van boom-, (bloem)bol-, sier- en fruitteeltbedrijven en paardenhouderijen. Nieuwvestiging en omschakeling naar niet-grondgebonden bedrijven is uitsluitend via wijziging toegestaan.

f) Ruwvoedergewassen

Per bedrijf mag maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak, te weten de gronden binnen deze bestemming tezamen met de gronden binnen de bestemming Agrarisch met waarden, gebruikt worden voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras.

g) Ondergeschikte detailhandel

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf zijn bewerkt. Uitsluitend mag maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend, met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verkoop' (Schaikseweg 82) voor de verkoop ten behoeve van fruit een verkoopvloeroppervlak van maximaal 302 m² is toegestaan.

h) Nevenactiviteit

Bovendien zijn bij elk agrarisch bedrijf naast de agrarische bedrijfsvoering nevenactiviteiten toegestaan in de vorm van aan het buitengebied gebonden nevenactiviteiten, kleinschalig-ambachtelijke activiteiten in bedrijven in maximaal bedrijfscategorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, dag- en verblijfsrecreatieve en zorgverlenende activiteiten en in pandige statische opslag, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 25 % van de bebouwde oppervlakte van gebouwen maar nooit meer dan 50 m²;
2. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
3. er vindt geen detailhandel plaats ten behoeve van deze activiteit, behoudens detailhandel als genoemd onder g;
4. er mogen geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden gecreëerd.
5. voor zover deze nevenactiviteit een recreatieve activiteit betreft, geldt de volgende aanvullende bepaling:
6. ondergeschikte ondersteunende horeca is toegestaan.

7. voor zover deze nevenactiviteit bed & breakfast betreft, gelden de volgende aanvullende bepalingen:
8. er zijn maximaal 2 verblijven toegestaan;
9. de vloeroppervlakte bedraagt maximaal 25 m² per verblijf.

Een grotere vloeroppervlakte of inhoud kan worden toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 3.5.2. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'.

Ten behoeve van een grotere oppervlakte kunnen nieuwe nevenactiviteiten in de vorm van recreatieve en zorgverlenende activiteiten en in pandige statische opslag na verlening van ontheffing als opgenomen in 3.5.3 respectievelijk 3.5.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' worden toegestaan.

i) Agrarisch bouwvlak

Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken Agrarisch - Bouwvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot Agrarisch - Bouwvlak bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven en openbaar nut alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming. Indien binnen het bestemmingsvlak tevens de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

3.2.2 Maatvoeringseisen

Voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Minimaal	Maximaal
Afstand van gebouwen tot wegen	10 m	
Bedrijfsgebouwen per bouwvlak		
Goothoogte	N.v.t.	6 m
Bouwhoogte	N.v.t.	10 m
Bedrijfsmatige kassen en bedrijfsmatige teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'.		
Bedrijfswoning		
Goothoogte	N.v.t.	6 m
Inhoud, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen	N.v.t.	650 m ³
Bijgebouwen bij bedrijfswoning		
Inhoud bijgebouwen: zie tabel bedrijfswoning		
Goothoogte		3 m
Bouwhoogte		6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		
Hoogte mestsilo		6 m
Doorsnede mestsilo		25 m ²
Inhoud mestsilo		2500 m ³
Hoogte sleufsilo		3 m
Hoogte veevoedersilo's		15 m
Hoogte erfafscheidingen voor voorgevelrooilijn		1 m
Hoogte erfafscheidingen overig		2 m
Hoogte toegangspoort		2 m
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voorgevelrooilijn		1 m
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde overig		3 m
Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.		

3.2.3 Afwijkingenregeling

In afwijking van het bepaalde in 3.2.2 geldt, dat voor zover de bestaande goot- of bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte of de inhoud meer bedraagt dan ingevolge bovenstaande tabel is toegestaan, de bestaande goot- of bouwhoogte, de bestaande bebouwde oppervlakte of de bestaande inhoud als maximum, voor zover het bouwwerk legaal is gebouwd. Nieuwbouw hiervan is niet toegestaan.

4. BEELDKWALITEIT

4.1 Kwaliteitsatlas Groene Hart

De kernkwaliteiten voor het Groene Hart zijn door de gezamenlijke Groene Hart gemeenten en provincies uitgewerkt in de kwaliteitsatlas Groene Hart. Deze is inspiratiebron voor de beeldkwaliteitsparagrafen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart:

1. landschappelijke diversiteit;
2. veenweide karakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing);
3. openheid;
4. rust en stilte.

4.1.1 Landschappelijke diversiteit

Landschappelijke diversiteit is een belangrijke kernkwaliteit van het Groene Hart. Daarom onderscheidt de Kwaliteitsatlas dertien deelgebieden in het Groene Hart. Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied Vijfherenlanden. Vijfherenlanden ligt ingesloten tussen de Albrasserwaard en het Gelderse rivierengebied. Het gebied ligt op de overgang van veen naar klei en heeft zandige oeverwallen en stroomruggen. Het plangebied wordt aangemerkt als rivierkleigebied. De beleidsstrategie richt zich op:

1. duurzame en grondgebonden landbouw;
2. landbouwontwikkeling aan laten sluiten op landschap: schoolvergroting in de komgronden;
3. natuurontwikkeling langs rivieren zodanig vormgeven dat verschil tussen binnendijks en buitendijks extra beleefbaar wordt;
4. Binnendijkse waterberging en natuurontwikkeling zodanig vormgeven dat het oorspronkelijke natte en extensieve karakter van de komgronden weer beleefbaar wordt gemaakt;
5. recreatieroutes laten aansluiten op historische landschapslijnen.

4.1.2 Veenweide karakter

De eeuwenoude veenweidegebieden zijn het meest kenmerkend voor het nationaal landschap Groen Hart. Karakteristiek voor de veenweidegebieden zijn onder andere de smalle kavels met veel sloten, de kades, dijken en lintdorpen en de gebieden hebben een hoge ecologische waarde met betrekking tot weidevogels. De landbouw is de belangrijkste drager en beheerder van het landschap.

4.1.3 Openheid

Openheid betekend vooral 'zicht op de horizon' en is een kwetsbare kernkwaliteit. Hoge gebouwen, windmolens, maar ook boselementen kunnen het gevoel van openheid snel aantasten

4.1.4 Rust en stilte

De kernkwaliteit 'rust en stilte' is hecht verbonden met de kernkwaliteiten openheid en (veen)weide karakter.

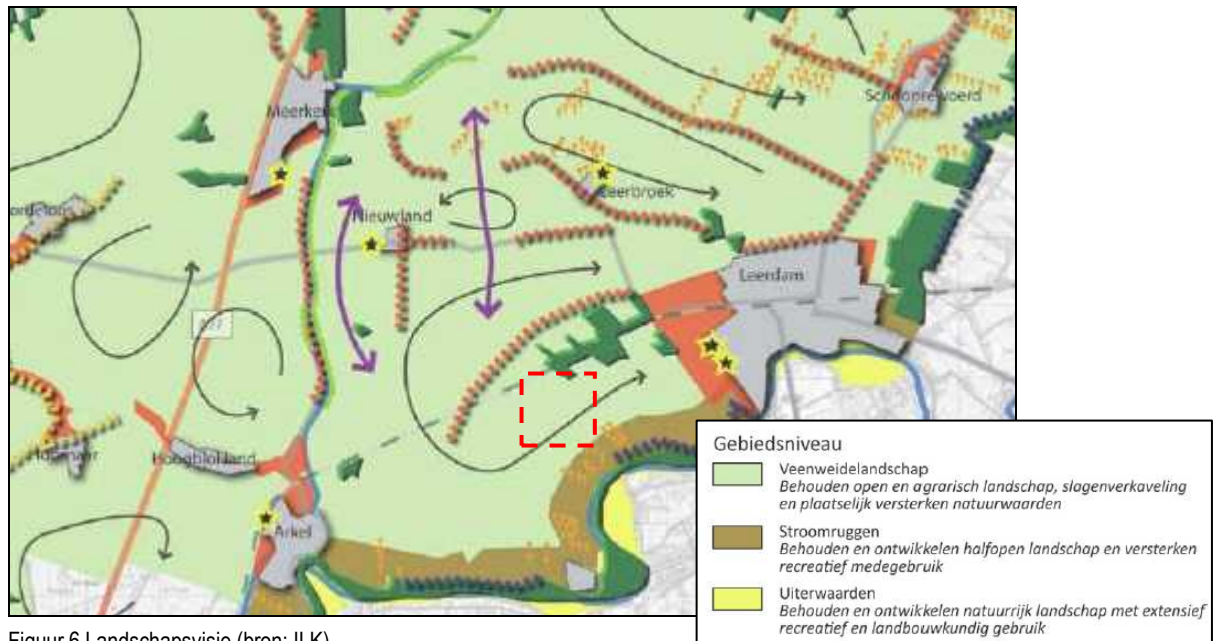
4.2 Integraal Landschapskader

De gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik hebben gezamenlijk een landschapsplan opgesteld, het Integraal landschapskader "Landschap in Beeld Giessen, Linge, Zouwe" (ILK). Het plan schept kaders voor nieuwe ontwikkelingen en biedt kansen om de landschappelijke kwaliteiten van het gebied te versterken. Het uitgangspunt bij de visie van het ILK zijn het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap het Groene Hart. Deze betreffen:

- het zeer open landschap;
- de strokenverkaveling met hoog percentage water-land en,
- het veenweidekarakter.

In het ILK is het plangebied getypeerd als 'veenweidelandschap', waarbij het behoud van open en agrarisch landschap, slagenverkaveling en het plaatselijk versterken van natuurwaarden centraal staan. Op structuurniveau speelt het behoud van openheid t.b.v. weidevogels een belangrijke rol.

In aanvulling op de doeleinden veenweidelandschap, wordt in het plangebied gestreefd naar behoud van het open landschap en het versterken van de bestaande natuurwaarden. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen invloed op het behoud van weidevogels.



Figuur 6 Landschapsvisie (bron: ILK)

Structuurniveau	
	Behouden karakteristieke dijklinten Lek, Linge en Diefdijk
	Behouden en versterken (EHS) Natuurgebieden
	Ontwikkelen Ecologische verbindingzones
	Ontwikkelen Groene Ruggengraat
	Verbeteren overgang kern naar buitengebied
	Inpassen spoorlijn Betuweroute volgens kavelstructuur

Structuurniveau	
	Behoud openheid/weidevogels
	Behouden relatie tussen open ruimten
	Behouden en versterken boomgaardzones op stroomruggen
	Behouden en versterken laanbeplanting Merwedekanaal
	Behouden dubbelzijdig bebouwingslint Giessen
	Behouden polderlinten Vijfheerenlanden/Alblasserwaard

4.3 Landschappelijke inpassing

De aanwezigheid van beplantingselementen binnen het plangebied in de vorm van erfbeplanting en bosjes, is landschappelijk van grote waarde. Behalve dat deze beplanting visueel en ruimtelijk van betekenis zijn, vormen ze bovendien natuurlijke en soortenrijke elementen in een overigens sterk agrarische open omgeving. De belangrijkste kwaliteit van de omgeving rond het plangebied is de openheid. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is het behouden en het versterken van het open karakter, alsmede het behoud van zichtrelaties in dit landschap.

De nieuw te bouwen stal wordt aan de rechterzijde van de bestaande stal gerealiseerd. Nieuwbouw vindt plaats aan de noordoostzijde van het plangebied en sluit ruimtelijk aan bij de aanwezige bebouwing. De bebouwing krijgt een typisch landelijk karakter. Dit zorgt voor een optimale inpassing binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf blijft bij het voornemen gewaarborgd. De aanwezige zichtlijnen en doorzichten worden hierdoor niet doorbroken. Voor de ontwikkeling hoeven geen sloten gedempt te worden waardoor de bestaande verkavelingstructuur gehandhaafd blijft.

De bestaande beplanting bestaat voornamelijk uit de siertuin rond de woning, hagen en struweelbeplanting achter de sleufsilo's. Parallel aan de Tiendweg is een dubbele rij populieren aangeplant. Door parallel aan de nieuw te bouwen stal een rij streekeigen bomen aan te planten wordt de inbreuk van de nieuwe stal op het landschap verzacht en worden de bestaande landschapslijnen

versterkt. Door te kiezen voor een 'open' vorm van beplanting blijft de horizon zichtbaar, wat het gevoel van openheid minder aantast.

In de weide voor de stal (tussen de Tiendweg en de bedrijfsgebouwen) worden hoogstamfruitbomen geplant. Fruitbomen zijn zeer kenmerkend voor de streek.



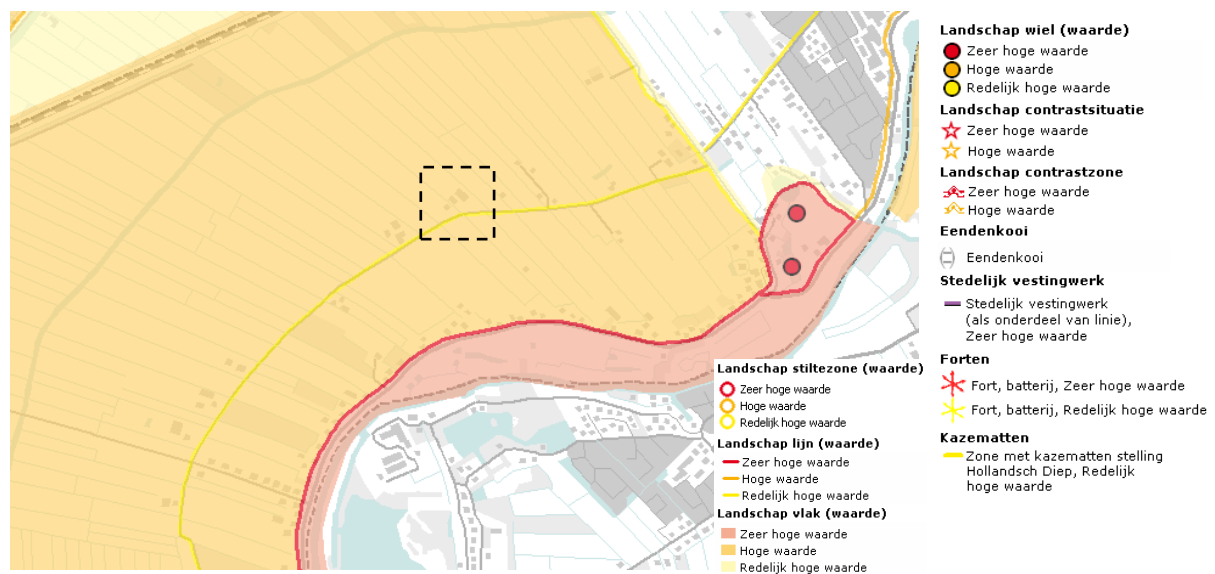
Figuur 7 voorstel landschappelijke inpassing

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Cultuurhistorie

De Cultuur Historische Waardenkaart (provincie Zuid Holland) geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden in de provincie. Cultuurhistorische waarden worden vaak in een adem genoemd met archeologische waarden. Er is echter wel een wezenlijk verschil. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

In onderstaand figuur zijn waarden van cultuurhistorie en landschap uitgedrukt. Vanwege hun zeldzaamheid (bijzondere functie) en hoge gaafheid is een aantal karakteristieke lijnelementen als 'zeer hoog' gewaardeerd.



Figuur 8 Cultuur Historische Waardenkaart – Landschap waarden (bron: provincie Zuid-Holland)

Het plangebied is gesitueerd nabij lijnelementen met redelijke hoge waarde en vlakelementen met hoge waarde.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap 'Alblasserwaard/Vijfheerenlanden'. De Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is in historisch-landschappelijk opzicht een geheel van open en gave veenweideontginningen met daarin aanwezig een staalkaart aan waardevolle verkavelingen en inrichtingselementen (polderkades, weteringen en tiendkaden, molencomplexen, langgerekte boerderijlinten). Verschillende onderdelen van het landschap hebben een beschermende status gekregen: het gebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Groene Hart, het molencomplex van Kinderdijk is Unesco-werelderfgoed en de donken van Hoornaar staan op de 'tentatieve lijst' van Unesco (potentieel werelderfgoed). Het gebied bestaat uit twee ruimtelijke eenheden met elk een eigen karakter: enerzijds de Alblasserwaard met een duidelijk veenweidekarakter en anderzijds de Vijfheerenlanden die liggen op een overgang van veen naar rivierengebied. Ruimtelijk uit zich dat in de Vijfheerenlanden in een minder regelmatige opbouw van het landschap, een kleinschaliger karakter (minder open, meer beplanting) en een veelzijdiger gebruik van de grond. De structuur van het gebied als geheel is helder. De begrenzing wordt gevormd door rivieren: de Lek, de Merwede en de Linge. Zeer lange, vooral oost-west gerichte, structuren fungeren als ruimtelijke dragers: deze vormen het afwateringsstelsel (Grote of Achterwaterschap, Alblas/Graafstroom, Giessen) op het 'ventiel' van de Alblasserwaard: het molencomplex met boezems bij Kinderdijk. De poldergrenzen (voor- zij- en achterkades) om de historische ontginningseenheden zijn intact waardoor de samenhang in het landschap groot is. Bijzonder voor de Alblasserwaard is het contrast tussen de regelmatig verkavelde veenweidecomplexen enerzijds en anderzijds de grilliger, natuurlijke vormen van stroomruggen, donken (in het Pleistoceen gevormde rivierduinen; de omvang van het donkencomplex is uniek in Nederland) en kronkelige veenstromen. Het gebied de

Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is tevens Belvédèregebied en onderdeel van het Nationaal Landschap Groene Hart.

Cultuurhistorie is voor dit betreffende gebied een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van deze gebieden te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingsrichting, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen). Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt altijd een nadere afweging zal plaatsvinden, waarbij het cultuurhistorische belang zwaar weegt. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

De gewenste ontwikkeling past binnen het karakter van het veenweidegebied. Melkveehouderij is een belangrijke drager en beheerder van het veenweidegebied. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met aanwezige verkavelingspatronen. Wegen en waterlopen blijven als bestaand gehandhaafd. Door het toepassen van streekeigen beplanting in lijn met de bebouwing en verkaveling wordt de inbreuk van het op te richten gebouw op het landschap verzacht en de verkavelingsstructuur versterkt. De aanwezige zichtlijnen blijven gehandhaafd. Door 'open' beplanting toe te passen wordt het gevoel van openheid zo min mogelijk aangetast.

5.2 Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta uit 1992, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de veroorzaker-betaalt. Het belangrijkste doel van het verdrag is behoud van het erfgoed in de bodem. Om te weten te komen welke archeologische waarden verstoord dreigen te worden, is vooronderzoek nodig. Wie de bodem in wil, kan worden verplicht archeologisch vooronderzoek te doen. De uitkomsten van dat onderzoek bepalen de verdere gang van zaken. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering van het verdrag in Nederland gebeurt door middel van aanpassing van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten (wetsvoorstel archeologische monumentenzorg). Provincies hebben vanuit deze regelgeving de taak 'archeologische attentiegebieden' aan te wijzen. Per 1 september 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg van kracht geworden die voorziet in wijziging van de Monumentenwet 1988. De nieuwe wet stelt de bescherming in het bestemmingsplan van archeologische waarden verplicht.

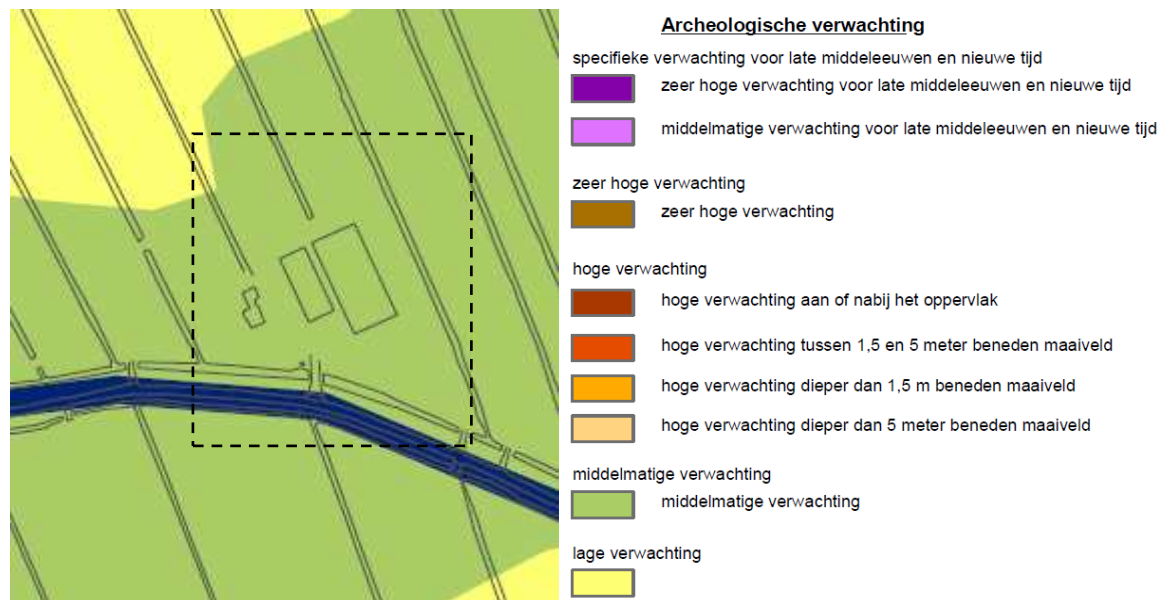
Ten behoeve van een adequate regeling in het bestemmingsplan heeft Leerdam in samenwerking met de andere gemeenten binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad de beleidsnota archeologie met bijbehorende verwachtingswaarden-, beleidsadvieskaart en beleidsregels vastgesteld.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is een instrument waarop de archeologische verwachtingen zijn aangegeven. Bij de keuze van toekomstige bouwlocaties kan ingeschat worden met welke archeologische waarde rekening gehouden moet worden. Eventueel kan een archeologische locatie met een zeerhoge kans op archeologische sporen zoveel mogelijk worden ontzien. In een oogopslag is zichtbaar waar de kans het grootst is archeologische resten in de bodem aan te treffen. Bij een hoge verwachting is de kans op het uitvoeren van een archeologisch onderzoek groot. Verstoring van het bodemarchief dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien, na belangenafweging, een vergunning voor bodemverstorende activiteiten wordt afgegeven omvat deze beschermende voorschriften.

Het plangebied heeft een middelmatige verwachting met betrekking tot de kans op het aantreffen van archeologische waarden. Op basis van landschappelijk, cultuurhistorisch, bodemkundig en archeologisch onderzoek dat terreinen in deze zone een middelgrote kans hebben op het aantreffen van archeologische waarden. Het uitgangspunt voor zones met een middelmatige archeologische verwachting is om behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') na te streven. Bij ontwikkelingen op deze terreinen heeft inpassing van archeologische waarden te allen tijde de voorkeur. Bodemverstorende activiteiten of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen worden niet toegestaan, tenzij met behulp van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen archeologische resten worden bedreigd door de

voorgenomen ontwikkeling. Plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 500 m² OF met een verstoringdiepte van maximaal 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

De gewenste ontwikkeling valt niet onder bovengenoemde vrijstelling. Archeologische onderzoek wordt noodzakelijk geacht. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt rechtstreeks naar het onderzoek verwezen (Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek – rapportnummers 12043253 en 12106188).



Figuur 9 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (bron: gemeente Leerdam)

6. GROEN EN ECOLOGIE

6.1 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de vogel- en habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. (art 8 Flora- en Faunawet);
- Dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen. (art 9 Flora- en Faunawet);
- Dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten. (art 10 Flora- en Faunawet);
- Nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. (art 11 Flora- en Faunawet);
- Eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen (art. 12 Flora- en Faunawet);
- Het vervoeren en onder zich hebben (i.v.m. verplaatsen van planten en dieren. (art 13 Flora- en Faunawet).

Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Met ingang van juli 2004 geldt een Wijziging Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Met de wijziging worden knelpunten opgelost die o.a. bestaan bij ruimtelijke projecten als gevolg van de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Omdat veel werkzaamheden hiermee samenhangen, is het niet langer nodig een ontheffing van Flora- en Faunawet aan te vragen om beschermde dieren te verstoren of bijvoorbeeld beschermde planten te maaien. In plaats hiervan gaat een vrijstelling gelden. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling is het wel nodig om te werken volgens een gedragscode. Alleen als het gaat om veel voorkomende soorten is het niet nodig om volgens een dergelijke gedragscode te werken.

De gedragscode geeft aan hoe, door natuurvriendelijk te werken, schade kan worden voorkomen aan de populaties van de door de wet beschermde planten- en diersoorten. De gedragscode is van toepassing op de categorieën beschermde planten- en diersoorten vogels, de zogeheten 'tabel 2 soorten' en de zogeheten 'tabel 3- soorten'. De gedragscode is geldig voor de domeinen 'bestendig beheer en onderhoud' en 'ruimtelijke ontwikkeling en inrichting' (alleen tabel 2).

Voorafgaande aan de realisatie van ruimtelijke inrichtingsprojecten dient er zorg gedragen te worden voor een voldoende dekkend en actueel overzicht van de verspreiding van de juridisch zwaarder beschermde planten- en diersoorten in het plangebied en de directe omgeving. Om inzicht te krijgen in de actuele verspreiding van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied is er een quickscan flora fauna uitgevoerd. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt rechtstreeks verwezen naar dit onderzoek (Econsultancy, quickscan flora en fauna - 12043254).

6.2 Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Het netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook beheersgebieden behoren ertoe. Elk EHS-gebied heeft

een zogenoemd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied. De provincies wijzen de natuurdoelen aan. Als de natuurdoelen zijn gehaald en de natuurgebieden een samenhangend geheel vormen, zal de EHS klaar zijn. De EHS moet in 2018 gereed zijn en zal dan een totale oppervlakte van 728.500 hectare omvatten. Dat is gelijk aan ongeveer 17,5% van de totale oppervlakte van Nederland. Voor de totstandkoming van de EHS zal volgens de doelstelling tot 2018 ongeveer 150.000 hectare grond aan de landbouw worden onttrokken.

Het Rijk heeft in 1995 de algemene grenzen van de EHS aangegeven. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen vastgelegd. De provincies bepalen de contouren, waarna aan de gemeenten wordt gevraagd om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Doordat de grenzen van de EHS zijn vastgelegd in de verschillende beleidsstukken zullen ruimtelijke projecten die de realisatie van de EHS frustreren geen doorgang kunnen vinden. In de omgeving van het plangebied is enkel bestaande natuur aanwezig. Het plangebied is niet in de EHS gelegen, zoals aangegeven in § 3.3.2.

Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden. Wel vindt er dan (nog) uiteraard een afweging plaats op ander (ruimtelijk) beleid of regelgeving.

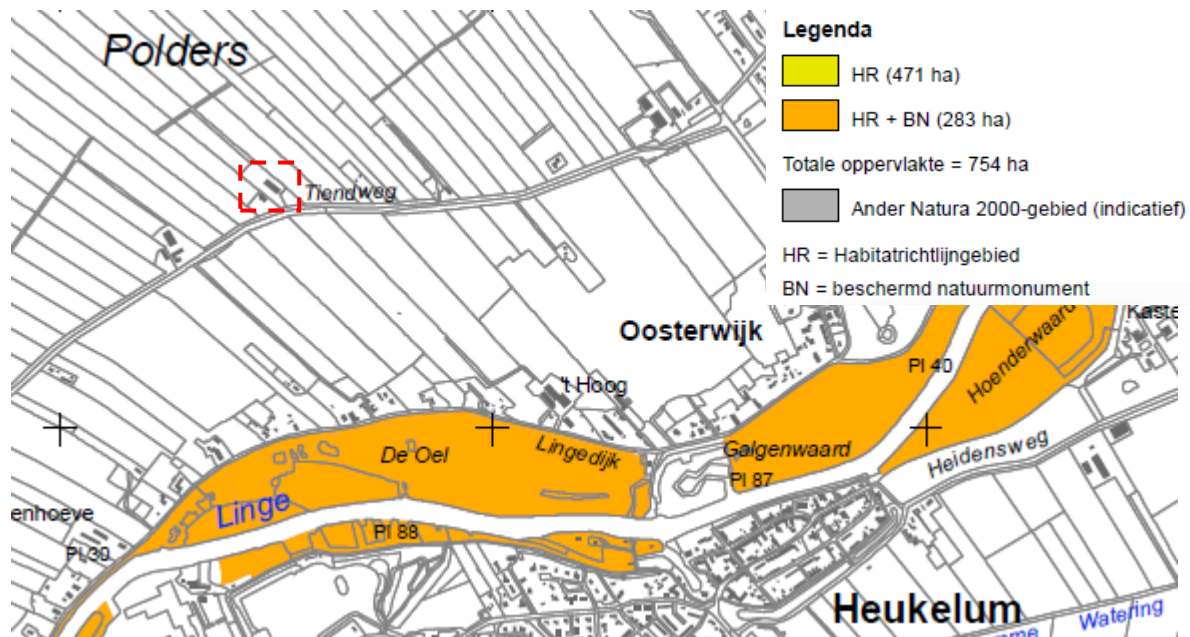
Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling doorgang kan vinden zolang deze geen significant effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

6.3 Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Bescherming van de gebieden vindt in Nederland plaats middels de Natuurbeschermingswet.

Momenteel ontbreekt een éénduidig toetsingskader voor ontwikkelingen rondom Natura 2000-gebieden. Tot begin 2008 stond het Toetsingskader ammoniak en Natura 2000 uitbreiding toe tot maximaal 5% van de kritische depositie. Na het onderuit gaan van dit toetsingskader is er door de taskforce 'Trojan' gewerkt aan het rapport '*Stikstof/ ammoniak in relatie tot Natura 2000*'. Dit rapport vormt de basis voor de handreiking '*beoordeling activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000-gebieden*'. Deze handreiking biedt handvatten waarmee het bevoegd gezag vergunningaanvragen kan beoordelen voor uitbreiding of oprichting van veehouderijbedrijven. Om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen zijn beheersplannen noodzakelijk. Deze zijn momenteel in ontwikkeling.

De locatie ligt op 525 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Lingedijk & Diefdijk'. Dit gebied is in ontwerp aangewezen in het kader van de habitatrichtlijn. De instandhoudingsdoelen richten zich op de habitattype H6430A (Ruigten en zomen), H7230 (Kalkmoerassen), H91E0A (zachthoutloobossen), H19E0B (essen-iepenbossen) en H19E0C (beekbegeleidende bossen). H7230 is zeer gevoelig voor ammoniakdepositie, H91E0B en H91E0C zijn gevoelig voor ammoniakdepositie en H6430A en H91E0A zijn niet gevoelig voor ammoniakdepositie. Nabij het plangebied is het habitattype H6430A gelegen (Ruigten en Zomen). Omdat dit een niet voor ammoniakdepositie gevoelig habitattype is worden er geen significant negatieve effecten verwacht. Daarnaast heeft de exacte uitvoering van de stal (bv. emissiearm) en eventueel te nemen mitigerende maatregelen invloed op de te beoordelen situatie. Voor de gewenste ontwikkeling zal een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden, dan wel een verklaring van geen bedenkingen bij de aan te vragen omgevingsvergunning..



Figuur 10 Situering plangebied (Tiendweg 7b) t.o.v. Natura 2000 Lingedijk & Diefdijk (geel) en Bn-gebied Oeverlanden Linge (bruin)

6.4 Wet ammoniak en veehouderij

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. Met deze ammoniakregelgeving is gekozen voor een meer emissiegerichte benadering van de ammoniakproblematiek. De regelgeving bestaat uit een algemeen emissiebeleid voor heel Nederland, aangevuld met een zoneringsbeleid voor kwetsbare gebieden. Het beleid krijgt gestalte via de Wet ammoniak en veehouderij, het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij en de Regeling ammoniak en veehouderij.

Het algemeen emissiebeleid voor heel Nederland wordt ondermeer ingevuld via het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Ook in de Wav komt het meer emissiegerichte ammoniakbeleid tot uitdrukking. Veehouderijen gelegen buiten kwetsbare gebieden of een zone van 250-meter eromheen, kunnen op grond van de Wav zonder beperkingen een oprichtings- of veranderingsvergunning krijgen. Ook mogen deze veehouderijen, wat betreft de ammoniakemissie uit dierenverblijven, net zoveel dieren houden als ze maar willen. De Wav zelf bevat hier slechts één uitzondering op. Deze uitzondering is van toepassing op veehouderijen die onder de werkingssfeer van de IPPC-richtlijn vallen. De locatie is niet gelegen in een kwetsbaar gebied of een zone van 250 meter daaromheen. Het bedrijf valt na uitbreiding niet onder de werkingssfeer van de IPPC-richtlijn.

7. WATER

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt. Hoofdpunten van het instrument Watertoets zijn:

- Vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van ruimtelijke planvorming;
- Transparante besluitvorming rond het belang van water in het ruimtelijke plan.

De werking van de Watertoets is beschreven in de Bestuurlijke Notitie Watertoets en de nadere toelichting in de Handreiking, die in oktober 2001 zijn vastgesteld in het bestuurlijk overleg Waterbeleid 21ste eeuw.

Per 1 november 2003 is een wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) van kracht waarmee de watertoets ook wettelijk verankerd is.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Een dergelijke waterparagraaf is opgenomen in de toelichting bij een streekplan, een regionaal structuurplan, een gemeentelijk structuurplan, een bestemmingsplan en bij de ruimtelijke onderbouwing bij vrijstellingen. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Een waterparagraaf wordt niet voorgeschreven voor ruimtelijke plannen van het Rijk.

Het plan dient te voldoen aan het beleid van Waterschap Rivierenland ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

7.1 Europees beleid – Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW, richtlijn 2000/60/EC) is sinds 2000 van kracht. Natura 2000 en de Kaderrichtlijn water (KRW) zijn nauw met elkaar verbonden. Alle Natura 2000-gebieden liggen in een stroomgebied van de Kaderrichtlijn Water. De KRW ziet erop toe dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

In het kader van de KRW zijn beschermde gebieden aangewezen. Voor deze gebieden gelden striktere ecologische- of kwaliteitsdoelen dan voor andere gebieden. Deze gebieden zijn vastgelegd in het nationaal register beschermde gebieden. Regionale waterbeheerders hebben de opgave om deze beschermde gebieden in te passen in hun waterbeheers- en stroomgebiedbeheersplannen. In Nederland kunnen met name de Natura 2000-gebieden, de zwemwaterlocaties en de drinkwaterinnamepunten van belang zijn voor het regionale waterbeheer.

De Kaderrichtlijn Water gaat over alle waterlichamen en raakt vele belangen; ook die van de landbouw. Landbouw in Nederland heeft invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Bij een te hoog gebruik dragen voor de landbouw noodzakelijke productiemiddelen als mest en gewasbeschermingsmiddelen bij aan verontreiniging van het oppervlaktewater.

Het doel van de Kaderrichtlijn Water ten aanzien van de landbouw is onder meer de belasting van het oppervlaktewater met meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen te verminderen.

7.2 Waterschap Rivierenland

Het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland wordt gevormd door de kernopdracht, de missie: *Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem.*

De kernwaarden geven aan hoe de organisatie haar werk doet. Deze bepalen de manier van werken voor de komende jaren. De kernwaarden van Waterschap Rivierenland zijn: *bekwaam, betrokken, betrouwbaar*

Waterschap Rivierenland ziet graag dat watermaatregelen in ruimtelijke plannen worden vertaald in ruimtelijke kwaliteit (gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde). Water heeft dan meerwaarde voor de andere belangen in de ruimtelijke ordening. Daarom moet worden gezocht naar mogelijkheden om waterfuncties te combineren met andere functies zoals natuur en recreatie. Meervoudig ruimtegebruik is efficiënt en verhoogt de gebruikswaarde van water. Esthetische vormgeving en inpassing in de omgeving verhoogt de belevingswaarde van water. Zodoende krijgt een plan meer toekomstwaarde.

7.3 Plangebied

7.3.1 Referentiesituatie

De huidige inrichting heeft een bestaand verhard oppervlakte van ongeveer 2.340 m² dakoppervlak en ca. 3.400 m² erfverharding, hieronder worden ook de kuilvoeropslagen gerekend. Al het regenwater wordt afgevoerd naar de omliggende sloten en terreinen.

Aan de rechterzijde van het perceel (noord-oost), ter hoogte van de uitbreiding, is reeds een bestaande sloot gelegen.

7.3.2 Voorgenomen activiteit

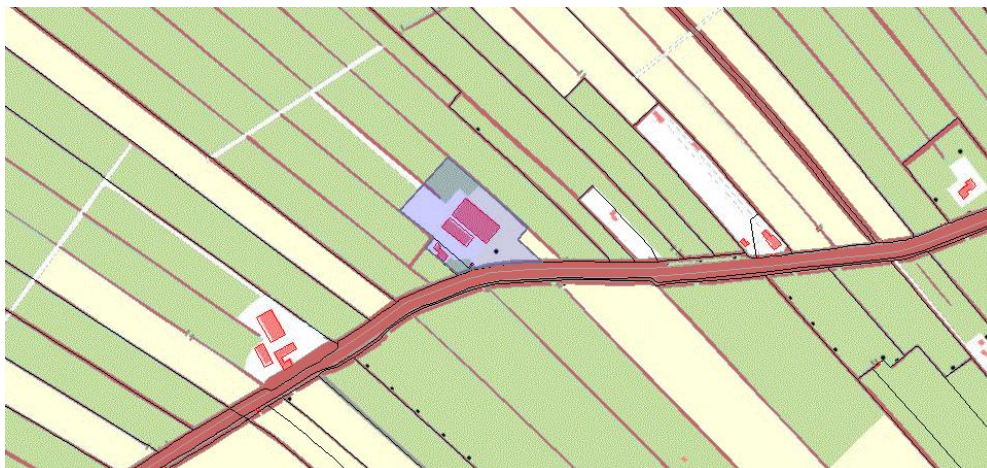
Door realisatie van de uitbreiding, zal het dakoppervlak met ca. 1.095 m² toenemen. De erfverharding, waaronder ook de sleufsilo's en kuilplaten worden gerekend, nemen met ca. 300 m² toe. Er sprake van een toename van verhard oppervlak < 1.500 m².

Tabel 1: overzicht verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	2.340	3.435
Terrein verharding	3.400	3.700
Onverhard terrein	5.260	7.865
<i>Totaal (bouwblok)</i>	<i>11.000</i>	<i>15.000</i>

7.3.3 Locatie

De planlocatie is omgeven door verschillende watergangen. Het plangebied is buiten de beschermingszone van waterkering en zonering van A watergangen gelegen.



Figuur 11 Watergangen plangebied (bron: www.dewatertoets.nl)

7.4 Waterneutraal inrichten

Versnelde afvoer door de geplande uitbreiding dient voorkomen te worden. Door het nieuwe verharde oppervlak zal het water versneld afstromen. Dit effect kan opgevangen worden door deze versnelde afvoer te compenseren middels een waterberging (retentie).

Waterschap Rivierenland stelt dat kleine plannen slechts een minimaal effect hebben op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1.500 m² in landelijk gebied is daarom geen compenserende waterberging vereist. Als kleine plannen onderdeel uitmaken van een groter plan, dan geldt de compensatieplicht voor het totale oppervlak. Voor andere wateraspecten blijft de Keur van het waterschap van toepassing en kan het nodig zijn een keurontheffing aan te vragen. Gezien de uitbreiding van verharding minder dan 1.500 m² betreft, is bergingscompensatie binnen het plangebied niet noodzakelijk.

Vanuit de gemeente is het wel gewenst om extra bergingscapaciteit te realiseren om in de toekomst hevigere buien te kunnen bergen. Hiervoor wordt een norm gehanteerd van 436 m³ per hectare. Bij een toename van 1.395 m² verharding, als gevolg van de gewenste ontwikkeling, zou er dan 60 m³ extra berging gerealiseerd dienen te worden. Bij een maximale peilstijging van 0,2 m dient er dan 300 m² nieuw oppervlakte water aangelegd te worden. Dat is mogelijk door de sloot ten oosten van het plangebied met 1 meter verbreden over een lengte van 300 meter.

7.5 Schoon inrichten

Naast het voorkomen van wateroverlast door voldoende waterberging en drooglegging is ook een goede waterkwaliteit erg belangrijk. Negatieve effecten op de waterkwaliteit kunnen worden voorkomen door het in acht nemen van verschillende maatregelen, afhankelijk van het soort plan. Bij bouwprojecten moeten rechtstreekse lozing van uitlogbare materialen (zoals van koperen daken, etc.) en uitspoeling van vervuilde stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater worden voorkomen.

Vuilwater wordt afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld hemelwater afkomstig van daken wordt bij voorkeur niet afgevoerd via het vuilwaterriool, maar naar het oppervlaktewater of het grondwater afgevoerd. Dat heeft als voordelen dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet wordt overbelast en dat er minder of geen overstorten van het riool zullen plaatsvinden bij hevige buien. Afvoer naar het grondwater (infiltratie in de bodem) betekent vertraagde afvoer (water vasthouden) en kan bijdragen aan de bestrijding van de verdroging. Het niet op de riolering brengen van hemelwater heet "niet aankoppelen"; het scheiden van de riolering in een apart vuilwaterriool en schoonwaterriool heet "afkoppelen". Voor de waterkwaliteit is het wenselijk de mogelijkheden van afkoppelen (of niet aankoppelen) zoveel mogelijk te benutten.

De locatie is voorzien van riolering, waar het (huishoudelijk)afvalwater op wordt geloosd. Bedrijfsafvalwater wordt geloosd op de aanwezige mestkelders. Indien noodzakelijk is de afvoer voorzien van olie-/slibafvanger (spoelplaatsen). In de voorgenomen activiteit wordt geen afvalwater geloosd op het oppervlaktewater (m.u.v. overstort). Het erfafspoelwater stroomt af naar de omliggende sloten en terreinen. De daken en het erf zijn schoon. Het afstromend hemelwater is zodoende niet verontreinigd.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken, wordt:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet- uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

7.6 Veilig inrichten

Het voornemen binnen het plangebied heeft geen betrekking op waterkeringen of hun directe omgeving. Het behoud van de stabiliteit van de waterkering, de toegankelijkheid voor inspectie en onderhoud van de

waterkeringen en bescherming van landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen blijven gewaarborgd.

De waarborging dat bij extreme neerslag de hoeveelheid water ook daadwerkelijk kan worden afgevoerd is aanwezig. De uitbreiding heeft slechts een minimaal effect hebben op de waterhuishouding.

Het hemelwater wat infiltreert/afstroomt, bevat geen verontreinigingen zoals meststoffen en dergelijke, en levert daardoor geen negatieve bijdrage aan het oppervlaktewater.

Doordat het hemelwater geen schadelijke stoffen bevat heeft dit ook geen negatieve invloed op de kwaliteit van het grondwater.

Het heeft de voorkeur van het Waterschap om geen gebruik te maken van uitlogende materialen als zink, koper, lood en zacht pvc. De initiatiefnemer is niet van plan om deze materialen te gebruiken voor de nieuwe bebouwing/verharding.

7.7 Bijzondere wateren en voorzieningen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen gelegen of gepland.

8. MILIEUASPECTEN

8.1 Bodem

Voor de aangevraagde situatie vindt er een uitbreiding plaats ten aanzien van bodembedreigende processen. Hierbij kunnen worden genoemd: de opslag van drijfmest in een mestkelder. In het kader van de Wet milieubeheer zijn en worden er in de voorschriften bodembeschermende maatregelen opgenomen. Voor wat betreft de opslag en vertappen van milieugevaarlijke stoffen, zoals dieselolie, afgewerkte olie en smeermiddelen, wordt er getoetst aan de NRB (Nederlandse Richtlijn Bodembescherming). De opslagvoorzieningen voor mest worden voorzien van een vloeistofkerende vloeren.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan, een wijziging daarvan of een projectbesluit (oud) moet, ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening, worden onderzocht of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemming niet onmogelijk maakt of belemmert. Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening moet tenminste middels een historisch onderzoek (HO) worden onderzocht of eventuele bodemverontreiniging een belemmering vormt. In sommige gevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Indien een vermoeden van verontreiniging bestaat of het HO hiertoe aanleiding geeft dient een daadwerkelijk bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Een bodemonderzoek wordt tevens noodzakelijk geacht bij een eventueel aan te vragen bouwvergunning. Hiervan kan worden afwijken als het gewenste bouwwerk niet bestemd is als verblijfsgebied (> 2h/dag).

Binnen het plangebied is historisch bodemonderzoek verricht conform NEN 5725. Hiermee wordt bepaald of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek NEN 5740. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt rechtstreeks verwezen naar dit onderzoek (Econsultancy, Historisch bodemonderzoek, rapportnummer 12043252). Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Burgemeester en Wethouders kunnen in dit geval ontheffing verlenen voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de uiteindelijk af te geven omgevingsvergunning. De kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar te zijner tijd de omgevingsvergunning te verlenen.

8.2 Geluidhinder

Bestemmingen die als geluidsbron c.q. hinderbron kunnen functioneren, kunnen onderverdeeld worden in geluidsbronnen in het kader van de Wgh en geluidsbronnen in meer algemeen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro wordt geen lijst van geluidsbronnen gegeven, het leidmotief is 'een goede ruimtelijke ordening'. Naast de geluidsbronnen uit de Wgh zullen onder de Wro meer bestemmingen in het voorkomende geval als geluidsbron beschouwd dienen te worden.

De VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan dan kan worden aangenomen dat het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemming(en) voldoende is en dat het bedrijf zich daar kan vestigen zonder vergaande voorschriften in het milieuspoor. Er moet in de akoestische beschouwing worden uitgegaan van wat binnen de nieuwe bestemming redelijkerwijs akoestisch mogelijk is en niet van een eventuele vergunningsaanvraag. Van de richtafstanden kan, in dien noodzakelijk, gemotiveerd worden afgeweken. Voor onderhavige ontwikkeling is dit niet noodzakelijk. Er is sprake van een melkveehouderij die binnen het plangebied uitsluitend de voor een melkveehouderij normale bedrijfsactiviteiten uitvoert. De locatie is daarbij niet gelegen in een, met betrekking tot geluid, aandachtsgebied. Toetsing middels de brochure 'bedrijven en milieuzonering' volstaat.

De melkrundveehouderij valt onder de categorie 'Fokken en houden van rundvee' (SBI-code 0121). Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter voor het milieuaspect 'geluid'. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavige situatie is er geen sprake van gemengd gebied.

Aan deze richtwaarde, gemeten vanuit de rand van het bouwblok tot een gevoelige bestemming, in dit geval de gevel van de bedrijfswoning aan de Tiendweg 7, worden voldaan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het hier een bestaand bedrijf betreft met een vigerende bestemming die overeenstemt met de huidige bestemming. Daarbij is tussen de bedrijfslocatie en de gevoelige bestemming een openbare weg gelegen.

De afstand tot aan de gevoelige bestemming bedraagt > 200 meter. Gesteld kan worden dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Milieuzonering

In het kader van ruimtelijke inpassing bij bestemmingsplan procedures dient rekening gehouden te worden met (fijn)stof. De VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” is hierbij een belangrijk hulpmiddel. De brochure bevat lijsten met richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder stof. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten, kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming (bouwvlak) en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandeisen.

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen in planologisch opzicht relevant zijn. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter L van luchtverontreiniging opgenomen.

De melkrundveehouderij valt onder de categorie ‘Fokken en houden van rundvee’ (SBI-code 0121). Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter voor het milieuaspect ‘stof’. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Er is voor de categorie ‘Fokken en houden van rundvee’ geen ‘L’ ter aanduiding van mogelijke luchtverontreiniging opgenomen. Met betrekking tot luchtkwaliteit kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke inpassing.

8.3.2 Wet Luchtkwaliteit 2007

De Wet Luchtkwaliteit 2007 (Wlk 2007) vormt het toetsingskader voor stofconcentraties in de lucht bij de aan te vragen omgevingsvergunning. In de Wet Luchtkwaliteit worden wettelijke luchtkwaliteitsnormen genoemd van de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxiden (NO_2 en NO_x (als NO_2)), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2) en lood (Pb). Volgens het besluit dient rekening gehouden te worden met de grenswaarden voor deze stoffen.

Vanwege hoge achtergrondconcentraties bestaat er een kans dat voor PM_{10} (24-uurgemiddelden) en, in mindere mate, NO_2 de grenswaarden in delen van Nederland worden overschreden. Indien een inrichting PM_{10} emitteert, is het noodzakelijk dat de bijdrage van deze inrichting aan de achtergrondniveaus inzichtelijk wordt gemaakt. De stof NO_2 komt voornamelijk vrij bij verbrandingsprocessen.

De concentratie van de overige stoffen koolmonoxide (CO), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2) en lood (Pb) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarde wordt verwacht. Voor deze stoffen kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit 2007.

8.3.3 Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM, legt vast wanneer de onderzoekslocatie niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat de onderzoekslocatie een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project in betekende mate (IBM).

Als de activiteit binnen de onderzoekslocatie niet leidt tot een toename groter dan 3% voor zowel NO₂ als PM10, dan vindt geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats.

In de Regeling NIBM zijn categorieën opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een aantal landbouwbedrijven is opgenomen maar veehouderijen niet. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In de 'Handreiking fijn stof en veehouderijen' (VROM, mei 2010) is een vuistregel opgenomen waarmee bepaald kan worden of bij een uitbreiding van een veehouderij sprake is van NIBM (zie onderstaande tabel, gebaseerd op de 3% NIBM grens).

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008.

In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. De getallen in de tabel zijn worstcase genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM. Met behulp van de emissiefactorenlijst, uitgegeven door het ministerie van I&M, kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. De voorgestane bedrijfsontwikkeling ziet toe op een uitbreiding van 140 stuks melkvee naar 280 stuks melkvee met bijbehorend jongvee.

De toename aan emissie van fijn stof bedraagt ca. 20.000 gram fijn stof. De afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de te toetsen plaats bedraagt 200 meter. Omdat op 160 meter de vuistregelgrens op 1.376.000 gram/jr ligt en de totale toename slecht ca. 20.000 gram per jaar is, kan hier geconcludeerd worden dat op 200 meter geen sprake kan zijn van een IBM toename. De aan te vragen omgevingsvergunning kan op het gebied van fijn stof verleend worden.

8.4 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Binnen de inrichting worden uitsluitend dieren gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze overige diercategorieën gelden vaste afstandseisen. Buiten de bebouwde kom dient minimaal 50 meter afstand te zijn tussen de gevel van een geurgevoelig object en het meest dichtbij gelegen emissiepunt. Hieraan wordt voldaan.

8.5 Externe veiligheid

Door middel van een quickscan op basis van beschikbare gegevens, zoals risicoatlassen wordt inzicht gegeven in het al dan niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving van het plangebied.

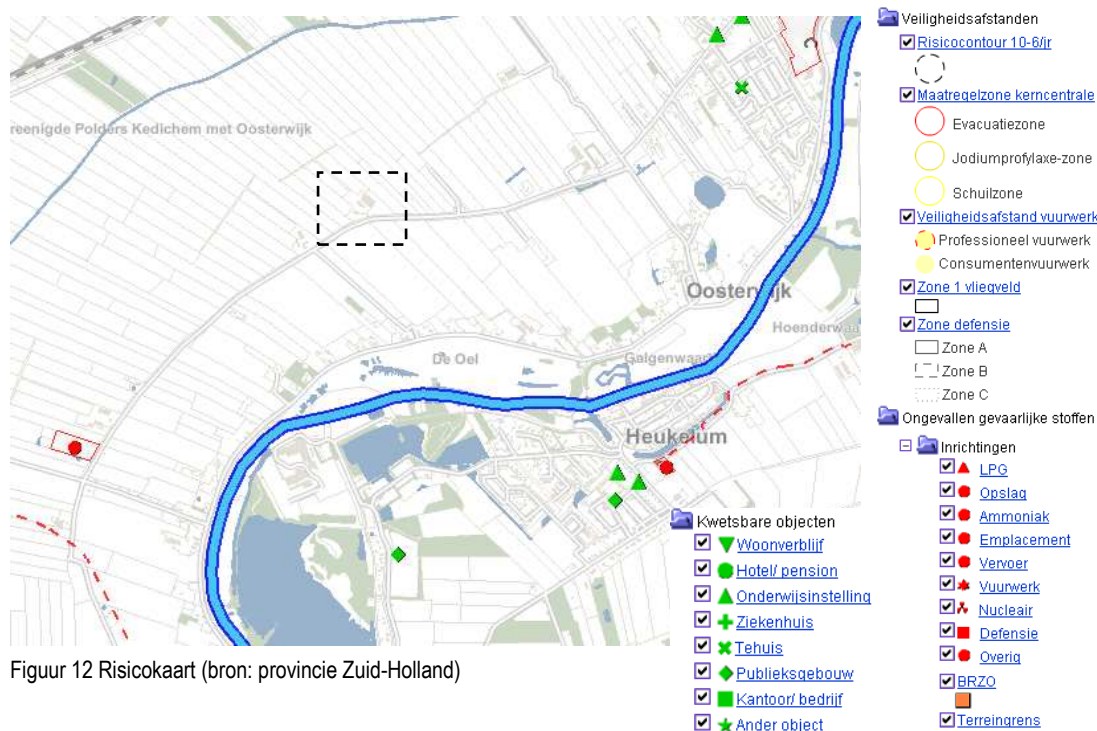
Zoals blijkt uit Risicokaart (figuur 12) van de provincie Zuid-Holland liggen er in de directe omgeving (<1.000 m) van het plangebied of binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen of voorzieningen. De wegen in de nabijheid van het plangebied zijn niet opgenomen in de ontwerp route gevaarlijke stoffen van de gemeente Leerdam. Daarnaast zal als gevolg van deze ontwikkeling de concentratie mensen in het buitengebied van Leerdam niet toenemen, waardoor het groepsrisico, indien aanwezig, niet merkbaar zal stijgen. Het plangebied wordt niet aangemerkt als risicovolle inrichting.

Aan de toe te passen stalsystemen is geen risico verbonden van het kunnen optreden van calamiteiten. Er worden op het bedrijf geen toxische stoffen toegepast of geproduceerd. In de nabijheid van het plangebied zijn tevens geen LPG-tankstations of chemische fabrieken gelegen.

De te gebruiken producten voor de voeding van de dieren leveren geen enkel risico op omdat deze geen gevaarlijke componenten bevatten. Alle voeders die gebruikt worden voldoen aan de kwaliteitsstandaard GMP-HACCP gesteld en gecontroleerd door het Productschap Diervoeders. Ook de technologie die gebruikt wordt bij de voerinstallaties levert hier geen risico op.

Een bedrijf als het onderhavige bestaat uit activiteiten die hoofdzakelijk binnen de gebouwen uitgevoerd worden. De activiteiten die binnen het agrarisch bedrijf plaatsvinden hebben bij een normale bedrijfsvoering geen extra risico van ongevallen als gevolg.

Calamiteiten met betrekking tot de opslag van de mest worden beperkt door voorschriften die zullen worden opgenomen in de voorschriften Wet milieubeheer ten aanzien van de mestkelder, de vloeren en de opslag.



Figuur 12 Risicokaart (bron: provincie Zuid-Holland)

9. INFRASTRUCTUUR

9.1 Verkeersstructuur

De planlocatie is ontsloten op de Tiendweg. De Tiendweg is een goed begaanbare openbare weg die aansluiting vindt op de N848. Binnen de inrichting is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de te verwachten bezoekers, op het erf is ruimte voor het parkeren van 5 personenauto's.

De transportbewegingen omvatten de aan- en afvoer van droogvoer, dieren, mest, melk, landbouwmaterialen en bezoekersverkeer. Door de grootschaligheid kan een aantal zaken efficiënt worden uitgevoerd, waardoor de effecten op de omgeving en het milieu beperkt kunnen worden. De veronderstelling dat het bedrijven in deze per definitie meer milieubelastend zouden zijn, is niet juist. Het aantal transportbewegingen kan worden beperkt omdat het materieel maximaal kan worden benut. Tijdens het realiseren van de uitbreiding zal er, vanwege aan- en afvoer bouwmaterialen, een geringe toename van transportbewegingen plaatsvinden. De transportbewegingen vinden plaats over de Tiendweg.

9.2 Overige infrastructuur

Alle gangbare technische infrastructuur is aanwezig in de omgeving, inclusief riolering. Binnen de planlocatie bevinden zich geen zakelijke rechtstroken of veiligheidszones in verband met leidingentracés.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

10.1 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het bedrijf blijft gewaarborgd. De voorgenomen activiteit wordt in eigen beheer gerealiseerd.

10.2 Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen partijen. Hierin is ook de financiële afwikkeling opgenomen. Een exploitatieplan zoals opgenomen in de Wro is dan ook niet noodzakelijk.

Op grond van artikel 6.1, leden 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan bij de herziening van een bestemmingsplan, althans wijziging van het vigerende bestemmingsplan, een „verzoek om tegemoetkoming in schade“ worden ingediend. Dit houdt in dat personen die menen schade te lijden van de ontwikkeling, en die naar alle redelijkheid en billijkheid niet ten laste van hen mag komen, vergoed moet worden. Ook de bepalingen die zien op planschade zijn opgenomen in de bovengenoemde anterieure overeenkomst.

11. AFWEGING

In de voorgaande hoofdstukken is de gewenste ontwikkeling, de vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Bouwvlak' voor de locatie Tiendweg 7b, in combinatie met de ontheffing voor het bouwen in een gebied met archeologische waarde. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' moet bij vergroting van het bestemmingsvlak van de detailbestemming 'Agrarische - Bouwvlak' binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarde' aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a) de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
De gemeente heeft dit advies ingewonnen (zie bijlage II). Hieruit blijkt dat er sprake is van een volwaardig melkveehouderijbedrijf waarbij tevens wordt vermeld dat uitbreiding van de stalcapaciteit is gewent.
- b) het bestemmingsvlak "agrarisch-bouwvlak" van grondgebonden bedrijven mag worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 ha;
Het gewenste bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1,5 ha (zie §2.4). Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
- c) het bestemmingsvlak "agrarisch-bouwvlak" van niet-grondgebonden bedrijven mag maximaal met 10% worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 ha;
N.v.t. er is geen sprake van een niet-grondgebonden bedrijf.
- d) in afwijking van het bepaalde onder b) mag het bestaande agrarische bedrijf, dat na uitbreiding minder dan 70 Nederlandse grootte-eenheden heeft, uitbreiden met maximaal 10% van de aanwezige inhoud vóór toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
Het bedrijf heeft een gewenste omvang van 358,7 nge (zie §2.4).
- e) de uitbreiding is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning waterparel';
Het plangebied is niet gelegen in een 'wro-zone – aanlegvergunning'.
- f) er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Hier is uitwerking aan gegeven, zie hoofdstuk 4.
- g) de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
De gewenste wijziging heeft geen gevolgen voor de bestaande milieuzonering.
- h) voor de vergroting geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen aangetast;
Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast, zie hoofdstuk 8.
- i) de vergroting van niet-veehouderijen is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie;
N.v.t. er is geen sprake van een niet-veehouderij.
- j) de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
Er wordt voldaan aan de eisen van de waterbeheerder, zie hoofdstuk 7.
- k) de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 4.1 omschreven waarden (landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, archeologische en ecologische waarden);
De waarden worden niet onevenredig aangetast. Uitwerking hiervan is respectievelijk terug te vinden in H4, §5.1, §5.2 en H6.
- l) de regels van "agrarisch-bouwvlak" zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen.
De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' artikel 3 zijn en blijven van toepassing. De regels zijn o.a. terug te vinden in §3.3 en in bijlage 1. De regels behorende bij dit wijzigingsplan zijn terug te vinden in hoofdstuk 12.

Na afweging van alle voorwaarden blijkt dat voldaan wordt aan de criteria zoals genoemd in artikel 4.7.2. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'. Burgemeester en wethouders kunnen uitvoering geven aan het wijzigingsplan.

12. REGELS

Bestemmingsplan Buitengebied Wijzigingsplan 'Tiendweg 7b'.

12.1 Inleidende regels

Artikel 1

Het wijzigingsplan 'Tiendweg 7b' bestaat uit de verbeelding en de toelichting inclusief regels.

Artikel 2

In de hierna volgende regels wordt verstaan onder:

1. het wijzigingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0545.....gml met bijbehorende regels.
2. verbeelding
De kaart als vervat in als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0545.....gml, die deel uit maakt van het wijzigingsplan 'Tiendweg 7b', waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

12.2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch - Bouwvlak

Op deze wijziging zijn onverkort van toepassing de regels van

- artikel 3 (Agrarische - Bouwvlak), van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leerdam op 30 september 2010.

Artikel 4 Milieuzone - stiltegebied

Op deze wijziging zijn onverkort van toepassing de regels van

- artikel 32.3 (Milieuzone - stiltegebied), van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leerdam op 30 september 2010.

12.3 Algemene bepalingen

Artikel 5 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
'Regels wijzigingsplan Tiendweg 7b'.

Bijlage I Bestemmingsplankaart vigerend plan



☐ toon alles	waterstaat
Best.hoofdgroepen	leiding
agrarisch	waarde
agrarisch m.wrd.	onbekend
natuur	Gebiedsaanduidingen
recreatie	milieuzone
verkeer	overig
water	Funcieaanduidingen
Dubbelbestemmingen	funcieaanduiding

Artikel 3 Agrarisch - Bouwvlak

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Ontheffing van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Aanlegvergunning](#)
- [3.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor [Agrarisch - Bouwvlak](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden agrarisch en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan;
- b. bedrijfsmatige nevenactiviteiten;
- c. behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen;
- f. onderhoudspaden langs watergangen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en houtwallen en overeenkomstig de in [3.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

a Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dit aangeduide aantal als maximum aantal bedrijfswoningen geldt.

Een en ander met dien verstande dat wanneer een bedrijfswoning door afsplitsing of vervreemding niet langer deel uitmaakt van het bedrijf, daarvoor in de plaats geen nieuwe woning mag worden gebouwd; in dergelijke gevallen vervalt het recht op die bedrijfswoning. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

b Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m² worden gebruikt;
- 2. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- 3. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- 4. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- 5. horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- 6. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

c Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing ex [3.5.6](#).

d Agrarische bedrijfstypen

Binnen deze bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, met uitzondering van boom-, (bloem)bol-, sier- en fruitteeltbedrijven en paardenhouderijen. Nieuwvestiging en omschakeling naar niet-grondgebonden bedrijven is uitsluitend via wijziging toegestaan.

e Aanvullende bedrijfstypen

In aanvulling op het bepaalde onder [d](#), zijn, afhankelijk van de op de verbeelding aangegeven aanduiding, voorts de volgende bedrijfstypen toegestaan:

- 1. een boomteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (Lingedijk 81A en Schaikseweg 32a);
- 2. een fruitteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' (Diefdijk 44a, 45, 4, Hoogeind 30 c, 42/42a, Hooglandse Tiendweg 1a, 1b, Kerkweg 19, Kortgerecht 22, Kortgerecht 70a, Overboeicop 2, Overboeicop 30, Overheicop 30b, Schaikseweg 70a, 74c, Schaikseweg 82 en Tiendweg 2, 2a) of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied concentratie fruitteelt';
- 3. een vleeskuikenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Recht van Ter Leede 20 deels pluimvee en Parallelweg 39 deels pluimvee);
- 4. een varkenshouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Recht van Ter Leede 20 deels varkens en Schaikseweg 68a);
- 5. een rundveehouderijbedrijf (vleesvee), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Parallelweg 39 deels vleesvee, Hoogeind 2b en Lingedijk 141);
- 6. een intensieve veehouderij als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (Lingedijk 87a, Recht van Ter Leede 32-32a en Tiendweg 5-7 (vleesvee);
- 7. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' (Diefdijk 5, Kerkweg 1b, Kortgerecht 88 en Tiendweg 1).

f Ruwvoedergewassen

Per bedrijf mag maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak, te weten de gronden binnen deze bestemming tezamen met de gronden binnen de bestemming [Agrarisch met waarden](#), gebruikt worden voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras.

g Ondergeschikte detailhandel

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf zijn bewerkt. Uitsluitend mag maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend, met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verkoop' (Schaikseweg 82) voor de verkoop ten behoeve van fruit een verkoopvloeroppervlak van maximaal 302 m² is toegestaan.

h Nevenactiviteit

Bovendien zijn bij elk agrarisch bedrijf naast de agrarische bedrijfsvoering nevenactiviteiten toegestaan in de vorm van aan het buitengebied gebonden nevenactiviteiten, kleinschalig-ambachtelijke activiteiten in bedrijven in maximaal bedrijfscategorie 1 en 2 zoals opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#), dag- en verblijfsrecreatieve en zorgverlenende activiteiten en in pandige statische opslag, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. de vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 25 % van de bebouwde oppervlakte van gebouwen maar nooit meer dan 50 m²;

- 2. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- 3. er vindt geen detailhandel plaats ten behoeve van deze activiteit, behoudens detailhandel als genoemd onder g;
- 4. er mogen geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden gecreëerd.
- 5. voor zover deze nevenactiviteit een recreatieve activiteit betreft, geldt de volgende aanvullende bepaling:
- 6. ondergeschikte ondersteunende horeca is toegestaan.
- 7. voor zover deze nevenactiviteit bed & breakfast betreft, gelden de volgende aanvullende bepalingen:
- 8. er zijn maximaal 2 verblijven toegestaan;
- 9. de vloeroppervlakte bedraagt maximaal 25 m² per verblijf.

Ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen zijn voorts - in afwijking van het bepaalde in de vorige zinnen - uitsluitend de bij de betreffende aanduiding behorende nevenactiviteiten toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit de maximaal toegestane gebruiksoppervlakte is opgenomen:

Aanduiding	Betekenis	Nevenactiviteit	Adres	Gebruiksoppervlakte
(sa-aa)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch adviesbureau	agrarisch adviesbureau	Hoogeind 24 en 24a	60 m ²
(sa-bog)	specifieke vorm van agrarisch - boerengolf	boerengolf	Schaikseweg 32a	100 m ²
(sa-cas2)	specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling2	caravanstalling	Parallelweg 39	200 m ²
(sa-cas3)	specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling3	caravanstalling en kleinschalig kamperen	Overheicop 46	caravanstalling 200 m ² en 7 kampeereenheden
(sa-cas4)	specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling4	caravanstalling	Loosdorp 38	200 m ²
(sa-cas5)	specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling5	opslag van caravans en zonweringbedrijf (met kleine showroom)	Hoogeind 14	zonweringsbedrijf/showroom 100 m ² en 200 m ²
(sa-ftp)	specifieke vorm van agrarisch - fruittransport	fruittransport en fruitgroothandel	Schaikseweg 70A	
(sa-kk1)	specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen1	kleinschalig kamperen	Overheicop 72a-74	15 kampeermiddelen
(sa-low1)	specifieke vorm van agrarisch - loonwerk1	loonwerkbedrijf	Hoogeind 28	200 m ²
(sa-low2)	specifieke vorm van agrarisch - loonwerk2	loonwerkbedrijf	Hoogeind 26	200 m ²
(sa-ovr)	specifieke vorm van agrarisch - ontvangstruimte	ontvangstruimte, zuivelwinkel, kaasmakerij met een bijbehorend terras	Overheicop 44	kaasmakerij 54 m ² , kaasopslag 27 m ² winkel 30 m ² , ontvangstruimte 55 m ² , terras 45 m ²
(sa-ve)	specifieke vorm van agrarisch - verkoop	verkoop van fruit	Schaikseweg 82	binnen 102 m ² buiten 200 m ²
(sa-zva)	specifieke vorm van agrarisch - zorggerichte vakantiewoningen	2 zorggerichte vakantiewoningen	Tiendweg 2	maximaal 2 zorggerichte vakantiewoningen

Een grotere vloeroppervlakte of inhoud kan worden toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in [3.5.2](#).

Ten behoeve van een grotere oppervlakte kunnen nieuwe nevenactiviteiten in de vorm van recreatieve en zorgverlenende activiteiten en in pandige statische opslag na verlening van ontheffing als opgenomen in [3.5.3](#) respectievelijk [3.5.4](#) worden toegestaan.

i Agrarisch bouwvlak

Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken [Agrarisch - Bouwvlak](#) dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot [Agrarisch - Bouwvlak](#) bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven en openbaar nut alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming. Indien binnen het bestemmingsvlak tevens de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

3.2.2 Maatvoeringseisen

Voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
Afstand van gebouwen tot wegen	10 m

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
Goothoogte	N.v.t.	6 m
Bouwhoogte	N.v.t.	10 m
Bedrijfsmatige kassen en bedrijfsmatige teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'.		

Bedrijfswoning	Min.	Max.
Goothoogte	N.v.t.	6 m
Inhoud, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen	N.v.t.	650 m3

Bijgebouwen bij bedrijfswoning	Max.
Inhoud bijgebouwen: zie tabel bedrijfswoning	
Goothoogte	3 m
Bouwhoogte	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
Hoogte mestsilo	6 m
Doorsnede mestsilo	25 m2
Inhoud mestsilo	2500 m3
Hoogte sleufsilo	3 m
Hoogte veevoedersilo's	15 m
Hoogte erfafscheidingen	Voor voorgevelrooilijn: 1 m; Hoogte toegangspoort (voor en achter voorgevelrooilijn): 2 m; Overige: 2 m
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Voor voorgevelrooilijn: 1 m; Overige: 3 m
Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.	

3.2.3 Afwijkingenregeling

In afwijking van het bepaalde in [3.2.2](#) geldt, dat voorzover de bestaande goot- of bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte of de inhoud meer bedraagt dan ingevolge bovenstaande tabel is toegestaan, de bestaande goot- of bouwhoogte, de bestaande bebouwde oppervlakte of de bestaande inhoud als maximum, voorzover het bouwwerk legaal is gebouwd. Nieuwbouw hiervan is niet toegestaan.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.2.2](#) en [3.4.1](#) onder i. teneinde het realiseren van paardenbakken toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- b. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. gebruik van paardenbakken is toegestaan als recreatieve nevenactiviteit;
- e. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- f. lichtmasten of anderszins verlichting zijn niet toegestaan;
- g. de hoogte van afasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan'
- i. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

3.3.2 Ontheffing voor vergroting inhoud bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de maximale inhoud van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 850 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- b. binnen het bestemmingsvlak ontstaat een ruimtelijke eenheid van bebouwing;
- c. binnen het bestemmingsvlak is sprake van een aanvaardbare verhouding tussen het bebouwde en onbebouwde oppervlak;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte van een bijgebouw;
- b. het gebruik voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. het gebruik van gronden voor kamperen, anders dan na verlening van ontheffing als opgenomen in [3.5.7](#);
- d. permanente bewoning van kampeermiddelen of verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor de bewerking van grondstoffen ten behoeve van het produceren van meststoffen;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;

- g. het gebruik van gronden en opstallen voor horeca;
- h. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij het noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. het bedrijfsmatig gebruik van paardenbakken buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone', met dien verstande dat dit niet geldt voor paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- j. bedrijfsmatige kassen en bedrijfsmatige teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten kleinschalig-ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.1.2](#) onder [h](#), teneinde kleinschalig-ambachtelijke activiteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in [3.1.2](#) onder [h](#) toegestane bedrijfscategorie of in één bedrijfscategorie hoger, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

3.5.2 Ontheffing (omvangrijkere) niet-agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [3.1.2](#) onder [h](#) teneinde (omvangrijkere) (overige) niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toe te staan, niet zijnde recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten als bedoeld in [3.5.3](#), opslag als bedoeld in [3.5.4](#) en afhankelijke woonruimte als bedoeld in [3.5.5](#), mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor deze (overige) niet-agrarische nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- b. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten, te weten de oppervlakte ten behoeve van deze (overige) niet-agrarische nevenactiviteit, tezamen met de oppervlakte voor recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.3](#) en opslag als opgenomen in [3.5.4](#), mag tezamen per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;
- c. in plaats van het bepaalde onder b en c is het toegestaan paardenbakken te realiseren met een oppervlakte van maximaal 800 m²; voor het toestaan van paardenbakken als recreatieve nevenactiviteit gelden voorts de voorwaarden als opgenomen in [3.3.1](#);
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- g. horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel als nevenactiviteit; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Het vloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- h. de nieuwe of uitgebreide activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.3 Ontheffing recreatieve & zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [3.1.2](#) onder [ht](#)eneinde (omvangrijkere) recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten, niet zijnde van afhankelijke woonruimte als bedoeld in [3.5.5](#), toe te staan, zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen, het verzorgen van een pleisterplaats, exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d., dan wel nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de zorgverlenende nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m², terwijl voor de recreatieve nevenactiviteit een vloeroppervlakte van maximaal 500 m² mag worden gebruikt;
- b. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten, te weten de oppervlakte ten behoeve van deze recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten, tezamen met de oppervlakte voor (overige) niet-agrarische nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.2](#) en opslag als opgenomen in [3.5.4](#), mag tezamen per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;
- c. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is maximaal 100 m² vloeroppervlak toegestaan; permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven is verzekerd;
- e. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. het woon- en leefklimaat van omliggende functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie.

3.5.4 Ontheffing opslag

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [3.1.2](#) onder [ht](#)eneinde (omvangrijkere) in pandige statische opslag als nevenactiviteit toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de statische opslag bedraagt niet meer dan 500 m²;
- b. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten, te weten de oppervlakte ten behoeve van deze opslag, tezamen met de oppervlakte voor (overige) niet-agrarische nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.2](#) en de oppervlakte voor recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten als opgenomen in [3.5.3](#), mag tezamen per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;
- c. indien de nieuwe functie bijdraagt aan de instandhouding van een cultuurhistorisch pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', mag het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie worden aangewend;
- d. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;

- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- j. detailhandel is niet toegestaan; be- en verwerking zijn evenmin toegestaan;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.5.5 Ontheffing afhankelijke woonruimte (mantelzorg en rustende boer)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.4.1](#) onder a en toestaan dat een (bij)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, hieronder mede begrepen het gebruik van de afhankelijke woonruimte door de rustende boer, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. afhankelijke woonruimte ten behoeven van mantelzorg is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeenteweg erkende instelling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig (bij)gebouw, met een maximale gebruiksoppervlakte van 80 m²;
- d. het (bij)gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. is nieuwbouw toegestaan ten behoeve van de afhankelijke woonruimte, indien inpassing in een bestaand (bij)gebouw redelijkerwijs niet mogelijk is en gebouwen worden gesloopt met een oppervlakte minimaal gelijk aan de nieuw te bouwen oppervlakte. Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan in de vorm van een aan de bedrijfswoning gebouwde aanbouw of uitbouw of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bijgebouw;
- f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie.

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.5.6 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.4.1](#) onder b. voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m² worden gebruikt;
- b. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- d. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de omgeving;
- e. horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, alsmede ondergeschikte ondersteunende horeca;
- f. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- g. in monumentale en karakteristieke panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de bedrijfsfunctie het gehele bouwvolume van alle gebouwen

bestrijken indien dit bijdraagt aan het behoud van het pand c.q. de betreffende cultuurhistorische waarden.

3.5.7 Ontheffing kleinschalig kamperen als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.4.1](#) onder c. teneinde kleinschalig kamperen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 15, gerekend tezamen met het aantal kampeermiddelen dat is geplaatst op aangrenzende gronden bij het betreffende agrarische bedrijf met de bestemming [Agrarisch met waarden](#) op grond van het bepaalde in [4.5.1](#);
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. ondergeschikte ondersteunende horeca is toegestaan ten behoeve van de kampeerders;
- d. de ruimtelijke structuur en de landschappelijke en natuurlijke waarden worden niet aangetast;
- e. de voorzieningen in de vorm van sanitaire voorzieningen, slecht-weervoorzieningen en ondergeschikte ondersteunende horeca worden, voorzover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- f. de bebouwde oppervlakte van nieuwe bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen mag maximaal 30 m² bedragen;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- l. het onder a. genoemde aantal kampeermiddelen mag worden uitgebreid onder de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. de uitbreiding bedraagt maximaal 10 kampeermiddelen, gerekend tezamen met het aantal kampeermiddelen dat is geplaatst op aangrenzende gronden bij het betreffende agrarische bedrijf met de bestemming [Agrarisch met waarden](#) op grond van het bepaalde in [4.5.1](#);
 - 2. de uitbreiding is noodzakelijk voor een betere bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder [3.6.3](#) opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren.

De aanlegvergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in de tabel genoemde criteria.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [3.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die betreffen het normale beheer en/of onderhoud.

3.6.3 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het dempen van sloten en kleine oppervlaktewateren	1. het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 2. er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden; 3. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik; 2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
het aanbrengen van drainage	1. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
het graven en ophogen van de bodem	1. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
het graven/ aanleggen, vergroten of herprofilen en dempen van sloten en kleine oppervlaktewateren	1. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosschages	1. de activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

3.6.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in [3.6.1](#) is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging omschakeling en nieuwvestiging niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvorm

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van (een deel van) de gronden binnen deze bestemming wijzigen teneinde een agrarisch bedrijf om te schakelen naar een (andere) vorm van niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of een niet-grondgebonden bedrijf nieuw te vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied nieuwvestiging uitgesloten' is geen nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. nieuwvestiging of omschakeling naar een intensieve veehouderij of glastuinbouw is niet toegestaan;
- c. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;

hierover dient tevoren een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijk, agrarisch deskundige te worden gehoord;

- d. de bedrijfseconomische noodzaak van de omschakeling of nieuwvestiging dient aangetoond te worden; hieromtrent dient advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke terzake deskundige;
- e. er dient een bouwvlak op maat te worden toegekend;
- f. maximaal is één bedrijfswoning toegestaan;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. voor de omschakeling en nieuwvestiging geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen worden aangetast;
- j. omschakeling en nieuwvestiging is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde functie;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de omschakeling of nieuwvestiging mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- m. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- n. uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- o. omtrent het bepaalde in c. en d. wordt advies ingewonnen bij de Agrarische Adviescommissie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden.

3.7.2 Wijziging agrarisch aanverwante, buitengebied gebonden bedrijven en overige niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen in de bestemming [Bedrijf](#), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omzetting is slechts toegestaan naar:
 - een agrarisch aanverwant bedrijf;
 - een buitengebied gebonden bedrijf;
 - een kleinschalig-ambachtelijk bedrijf in maximaal categorie 1 en 2 als opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) dan wel een kleinschalig-ambachtelijk bedrijf dat daarmee qua aard en milieubelasting vergelijkbaar is;
- b. agrarische aanverwante bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies';
- c. buitengebied gebonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies' en/of 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone';
- d. kleinschalige-ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone' en/of 'wro-zone - wijzigingsgebied niet-buitengebied gebonden functies';

- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen, dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen de gebouwen met een cultuurhistorische waarde niet worden gesloopt;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de beoogde functie mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. voor de beoogde functie geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen worden aangetast;
- l. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde functie;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. detailhandel is niet toegestaan;
- o. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- p. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- r. de regels van de bestemming [Artikel 5 Bedrijf](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen;
- s. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen.

3.7.3 Wijziging wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen in de bestemming [Wonen](#) en eventueel de bestemming [Agrarisch met waarden](#) waarbij na bedrijfsbeëindiging het gebruik van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Één en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- b. er is sprake van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering dan wel een locatie, waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu en/of de omgeving dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; hierover wordt tevoren een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige gehoord;

- c. uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mag (mogen) worden gebruikt voor bewoning;
- d. uitsluitend de aanwezige gebouwen, niet zijnde glasopstanden, mogen worden gebruikt als bijgebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet worden aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende extra voorwaarden:
 - 1. de woningtoevoeging is noodzakelijk ten behoeve van het behoud, herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - 2. de bestaande inhoud van de woning c.q. het gebouw mag niet worden vergroot;
 - 3. de woningen hebben na splitsing / toevoeging elk een inhoud van minimaal 250 m³;
 - 4. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - 5. de woningsplitsing mag niet leiden tot strijdigheid met het Bouwbesluit;
- g. aangetoond dient te worden welke gebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 1500 m³ mag bedragen; de overige bebouwing dient te worden gesloopt. In afwijking van het voorgaande geldt dat het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie mag worden aangewend, indien dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- h. de nieuwe functie mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- j. uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de nieuwe functie mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- m. de nieuwe functie mag niet leiden tot een onevenredige belasting van de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- n. de regels van de bestemming [Artikel 19 Wonen](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen.

3.7.4 Wijziging nieuwbouw woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen in de bestemming [Wonen](#) waarbij na bedrijfsbeëindiging nieuwbouw van woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen mag één burgerwoning worden opgericht; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is niet toegestaan. Het is mogelijk meerdere percelen hierbij te

betrekken, de minimale oppervlakte te slopen bebouwing per perceel bedraagt in dat geval 250 m²;

- b. in totaal zijn maximaal 4 woningen/wooneenheden toegestaan, inclusief de voormalige bedrijfswoning;
- c. nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
- d. de omvang van de burgerwoning met aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- i. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- j. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- l. de regels van de bestemming [Artikel 19 Wonen](#) zijn van overeenkomstige toepassing.

3.7.5 Wijziging opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor in pandige statische opslag in combinatie met wonen in de voormalige bedrijfswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze wijziging ten behoeve van de opslag wordt doorlopen tezamen met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in [3.7.3](#) teneinde het bewonen van de voormalige bedrijfswoning mogelijk te maken;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige en introverte activiteit te gaan;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 1500 m³ mag bedragen; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt. In afwijking van het voorgaande geldt dat het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie mag worden aangewend, indien dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- f. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. detailhandel is niet toegestaan; be- en verwerking zijn evenmin toegestaan;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- l. de regels van de bestemming [Artikel 19 Wonen](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen;
- m. op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf opgenomen'.

3.7.6 Wijziging dag- en verblijfsrecreatie

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan:
 - 1. aan de Lingedijk; of
 - 2. aan de Diefdijk; of
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone' en uitsluitend in of bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; één en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- b. hergebruik voor maneges is niet toegestaan;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone' of
 - 2. wro-zone - wijzigingsgebied niet-buitengebied gebonden functies' of
 - 3. in of bij een voormalig agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', en uitsluitend in het cultuurhistorisch waardevolle pand; waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kleinschalig kamperen, bed & breakfast, vakantieappartementen en groepsaccommodatie en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; één en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- d. vakantieappartementen en groepsaccommodatie zijn uitsluitend toegestaan in het aanwezige hoofdgebouw;
- e. het aantal bedden wordt in het wijzigingsbesluit vastgesteld;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder c. geldt dat per appartement het vloeroppervlak niet meer dan 100 m² mag bedragen;
- g. maximaal 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- h. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- i. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte ondersteunende horeca toegestaan;
- j. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met inbeginsel slechts enkele werknemers;
- k. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen, dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;

- l. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 1500 m³ mag bedragen; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen de gebouwen met een cultuurhistorische waarde niet worden gesloopt; In afwijking van het voorgaande geldt dat het gehele bouwvolume van alle gebouwen ten behoeve van de functie mag worden aangewend, indien dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- m. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- n. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het woon- en leefklimaat van omliggende functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
- p. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- s. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- t. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [3.1](#) omschreven waarden;
- u. de regels van de bestemming [Recreatie - Dagrecreatie](#) danwel [Recreatie - Verblijfsrecreatie](#) zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de recreatie-activiteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen;
- v. op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voormalig agrarisch bedrijf opgenomen'.

3.7.7 Wijziging geen bedrijfswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen teneinde na splitsing van gronden de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op te nemen, zodat geen bedrijfswoning is toegestaan.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Geluidzone - industrie

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

Bijlage II Brief gemeente



Stadskantoor Dokter Reilinghplein 1, 4141 DA Leerdam
Postadres Postbus 15, 4140 AA Leerdam
Telefoon (0345) 636363
Telefax (0345) 613643

VERZONDEN - 5 DEC 2011

Leerdam,
5 december 2011

Behandeld door
C.J. Huisman

Doorkiesnummer
6242

Uw kenmerk
11.0575-

Uw brief d.d.
17 juni 2011

Ons kenmerk
PV 2011029

Bijlage(n)

-

Onderwerp
Tiendweg 7B Leerdam

Exlan Consultants B.V.
De heer S. van Summeren
Postbus 200
5460 BC VEGHEL

06 DEC. 2011

Geachte heer van Summeren,

Op 17 juni 2011 hebben wij van u een verzoek ontvangen tot vergroting van het bouwblok gelegen aan Tiendweg 7B te Kedichem.

Uw voornemen tot vergroting van het bouwvlak is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam". Op grond van artikel 4.7.2 van dit bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het bouwvlak vergroten door middel van daarin genoemde wijzigingsbevoegdheid. De hierop van toepassing zijnde criteria is hieronder cursief vermeld.

4.7.2 Wijziging vergroting en/of vormverandering agrarisch bouwvlak

- a. *de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheidscriterium wordt advies aangevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;*
- b. *het bestemmingsvlak Agrarisch - Bouwvlak van grondgebonden bedrijven mag worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 ha;*
- c. *het bestemmingsvlak Agrarisch - Bouwvlak van niet-grondgebonden bedrijven mag maximaal met 10% worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 ha;*
- d. *in afwijking van het bepaalde onder b mag het bestaande agrarische bedrijf, dat na uitbreiding minder dan 70 Nederlandse grootte-eenheden heeft, uitbreiden met maximaal 10% van de aanwezige inhoud vóór toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;*
- e. *de uitbreiding is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning waterparel';*
- f. *er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- g. *de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- h. *voor de vergroting geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen worden aangetast;*



- i. de vergroting van niet-veehouderijen is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie;
- j. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Agrarisch - Bouwvlak zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen.

Uit het recent ingewonnen agrarisch advies blijkt dat er sprake is van een volwaardig melkveehouderijbedrijf waarbij tevens wordt vermeld dat uitbreiding van de stalcapaciteit is gewenst. Pas indien vaststaat dat wordt voldaan aan de criteria zoals genoemd in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders besluiten de benodigde wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan van toepassing te verklaren. Hierdoor is het noodzakelijk dat u door een erkend stedenbouwkundig bureau een nadere motivatie "wijzigingsbesluit vergroting Agrarische bouwkaavel Tiendweg 7B" laat opstellen, mede ook omdat het plan dient te voldoen aan de digitaliseringseisen. Extra aandachtspunt hierbij is dat deze locatie op korte afstand is gelegen nabij het Natura 2000 gebied. Voor het verdere verloop van deze wijzigingsprocedure procedure stellen wij het volgende voor:

1. Aanvrager maakt zijn verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan compleet incl. een plan voor landschappelijke inpassing;;
2. Beoordeling ingediende gegevens;
3. Indien akkoord besluitvorming college van B&W;
4. Publicatie in de krant;
5. Wijzigingsplan 6 weken ter inzage;
6. Behandeling ingediende zienswijze;
7. Besluitvorming B&W;
8. Mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank;
9. Mogelijkheid van hoger beroep bij de Raad van State.

Daarnaast is er een omgevingsvergunning bouwen noodzakelijk. Om hier aan mee te kunnen werken dient echter eerst het bestemmingsplan zoals bovengenoemd te worden gewijzigd. Het moment van indiening van deze Wabo aanvraag bouwen is mede afhankelijk van het verloop van de wijzigingsprocedure. Nadere onderlinge afstemming gedurende dit traject kan hier duidelijkheid in verschaffen. Tevens is uw bedrijf een milieuvergunningsplichtige inrichting. Voor vragen hieromtrent en nadere afstemming kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te Dordrecht tel. 078- 770 85 85 afdeling Vergunningen en Meldingen.

Informatie

Voor eventuele vragen en/of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van de afdeling Vergunningen en Belastingen op bovenstaand doorkiesnummer.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Leerdam,
namens dezen,
hoofd van de afdeling Vergunningen en Belastingen,

A.B. Schueler

Bijlage III Nge rapport



Bedrijfsomvang en -type volgens NEG-typering

Op 22-1-2013 zijn gegevens ingevuld in de rekenmodule van het LEI.

Die informatie had betrekking op producten uit de Landbouwtelling van 2012

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende kengetallen:

Omschrijving	Aantal	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	0	ha
Totale bedrijfsomvang	358,7	nge
Bruto standaardsaldo (bss)	509.300	euro

Bedrijfstype

Bedrijfstype volgens NEG-typering

8-indeling	Graasdierbedrijf.
41-indeling	4110 Sterk gespecialiseerd melkveebedrijf

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [BINetnet](#)

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en NGE per product

Categorie	Aantal	Eenheid	NGE per eenheid	Aantal nge
Rundvee: melk- en fokvee (geen vleesvee)				
Jongvee, < 1 jaar, vrouwelijk	50	aantal dieren	0,176	8,8
Jongvee, 1-2 jaar, vrouwelijk	50	aantal dieren	0,254	12,7
Melk- en kalfkoeien	280	aantal dieren	1,204	337,2

LEI is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de Rekenmodule, door het beëindigen van het beschikbaar stellen ervan of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Bijlage VI Quickscan Flora en Fauna

[12043254 LEE.EXL.ECO1.RAP \(Tiendweg 7b Kedichem\).pdf](#)

Bijlage V Archeologisch onderzoek

[12043253 en 12106188 LEE.EXL.ARC Conceptrapportage archeologisch bureau- en booronderzoek Tiendweg 7b te Kedichem.pdf](#)

Bijlage VI Advies waterschap

Advies Wijzigingsplan Tiendweg 7b te Kedichem

- Toename verharding < 1.500 m², geen compensatie noodzakelijk voor WSRL. Wel voor de gemeente (compensatieopgave 300 m²). Blijkbaar heeft de gemeente een strikter beleid en geldt er volgens gemeentelijk beleid geen vrijstelling van de eerste 1500 m². Dit verbaasd mij, heb er ook niet eerder van gehoord. Nadere toelichting vanuit de gemeente aan het waterschap is gewenst.
- Lozing op gemeentelijk riool voor huishoudelijk afvalwater. Bedrijfsafvalwater via eventueel voorziening op mestkelder. Schone oppervlakken lozen direct op oppervlaktewater;
- Geen ingrepen in beschermingszones langs watergangen en keringen;
- Rioolpersleiding blijven ongemoeid;
- Geen effect op wegen.

Conclusie: geen belang voor Waterschap Rivierenland, akkoord. Wel graag een nadere toelichting van de gemeente aan Waterschap Rivierenland op haar compensatiebeleid.

Pieter Sollie
11-07-2012

Bijlage VII Bodemonderzoek (NEN 5725)

[12043252 LEE.EXL.HIS.RAP \(Tiendweg 7b Kedichem\).pdf](#)