



**Toelichting behorende bij de binnenplanse wijziging van het
bestemmingsplan ex. Artikel 3.6 Wro**

Achterdijk 1, Nieuwland

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLBAchterdijk1-Va01

Datum: 9 augustus 2016

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM16027

Opdrachtgever: Dhr. M. Kwakman, gemeente Zederik



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Gemeentelijk beleid	4
1.4	Toetsing plan	5
1.5	Economische uitvoerbaarheid	5
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
1.7	Toelichting op de regels	6
1.8	bijlage	7



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft een principeverzoek ontvangen voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf op het perceel Achterdijk 1, Nieuwland. Het bedrijf wil graag een nieuwe melkveestal op het perceel bouwen. Een gedeelte van deze nieuwe stal komt buiten het bouwvlak te liggen.

Om de bouw van deze nieuwe stal mogelijk te maken, dient het bouwvlak te worden gewijzigd. Artikel 4.6 van het bestemmingsplan Buitengebied geeft het college de bevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen.

Het betreft het perceel aan de Achterdijk 1 te Nieuwland, kadastraal bekend Gemeente Zederik, sectie E, nr. 451.

1.2 Beschrijving plan

Op het perceel Achterdijk 1 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een totale omvang van 71,43 ha. De aanwezige veestapel bestaat uit 83 melk- en kalfkoeien met daarbij 62 stuks jongvee. Verder zijn er 35 fokschappen aanwezig.

Op het perceel zijn 2 bedrijfswoningen, een ligboxenstal en een jongveestal/werktuigenberging aanwezig. De ligboxenstal heeft een afmeting van 40x22 meter. Deze stal geeft plaats aan 100 ligboxen, een 12-stands melkstal en een tanklokaal.

De jongveestal/werktuigenberging heeft een afmeting van 32x15 meter.

Het plan is nu om een nieuwe veestal te bouwen aan de rechterzijde van het erf. Deze nieuwe stal heeft een afmeting van 54x29 meter. Via een tussenlid van 5 meter, wordt deze verbonden met de bestaande stal. Deze nieuwe stal komt 3 meter buiten het bouwvlak te liggen.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik (2015) heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 4). Het perceel heeft een bouwvlak van ca. 1,5 ha.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 4.1 bedoelde gronden te wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen, al dan niet in verband met het vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bij de wijziging bij voorkeur de historische verkavelingsvorm wordt aangehouden;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
- d. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- f. buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



1.4 Toetsing plan

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

- *Uitgangspunt beleid: ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven*

Het uitgangspunt van het beleid is dat agrarische bedrijven de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren ingezet op de verwerving van meer land. De bouw van deze stal past in de ontwikkeling van dit agrarisch bedrijf. Deze beperkte wijziging van het bouwvlak past binnen het beleid om agrarische bedrijven de ruimte te geven om zich verder te ontwikkelen.

- *Wijziging getoetst door een agrarisch deskundige en is noodzakelijk en doelmatig*

Het verzoek is beoordeeld door een agrarisch deskundige. Deze deskundige is van oordeel dat deze wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf. Wat betreft maatvoering sluit de stal aan bij de actuele inzichten voor de huisvesting van dieren. Verschuiving binnen het bouwvlak is niet mogelijk, omdat dat de doorgang tussen het erf en kavelpad zal worden geblokkeerd, zie bijlage 1.

- *Historische kavelvorm wordt aangehouden en is kleiner dan 2 ha.*

Het bouwvlak wordt over een lengte van 180 meter met 5 meter verbreed. Hierdoor wordt de historische kavelvorm aangehouden. Het bouwvlak zal vergroot worden van 1,5 naar 1,6 ha.

- *De aanwezige waarden en doorzichten worden niet onevenredig aangetast*

Om de aanwezige waarden niet aan te tasten, dient de nieuwe bebouwing landschappelijk te worden ingepast. Het Integraal landschapskader "Landschap in Beeld Giessen, Linge, Zouwe" (ILK) geeft hiervoor richtlijnen aan. Via een voorwaardelijke verplichting wordt verzekerd dat de nieuwe stal landschappelijk wordt ingepast.

- *Belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden worden niet aangetast*

De naastgelegen gronden zijn in eigendom van het agrarisch bedrijf. De verschuiving van het bouwvlak heeft geen effect op het doorzicht naar achteren, omdat er verder amper bebouwing aanwezig is. De belangen van de omwonenden aan de overkant worden daardoor ook niet onevenredig aangetast.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.

1.5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van een wijzigingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Het plan betreft het opnemen van een aanduiding en het wijzigen van het bouwvlak. Anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure, zijn er voor de gemeente geen andere kosten. Deze kosten worden verhaald via de leges.

1.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Bro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.



Het ontwerp wijzigingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Na de vaststelling van het plan door het college, zal het besluit bekend worden gemaakt. Het plan zal dan weer gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan er tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.7 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik, vastgesteld op 16 juni 2015.



1.8 **bijlage**

1. Agrarisch Advies

