



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

Leerbroekseweg 33 - Leerbroek

Wijzigingsplan (Ruimtelijke Onderbouwing)

Identificatiecode: NL.IMRO.0707.WPLBKLeerbrweg33-VA01.

Opdrachtgever: V.O.F. Kool-Bogaard  
Leerbroekseweg 33  
4245 KS Leerbroek

Opdrachtnemer: Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.  
A.P. Stam  
Energieweg 4a  
4231 DJ Meerkerk  
T 0183 - 351 000  
E [info@hansrietveldagrarischadvies.nl](mailto:info@hansrietveldagrarischadvies.nl)

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 28 april 2015



## Inhoud

### 1. Toelichting

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1.1. Inleiding                        | 4 |
| 1.2. Beschrijving plan                | 4 |
| 1.3. Gemeentelijk beleid              | 4 |
| 1.4. Toetsing plan                    | 5 |
| 1.5. Conclusie                        | 7 |
| 1.6. Economische uitvoerbaarheid      | 8 |
| 1.7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 8 |
| 1.8. Toelichting op de regels         | 8 |

### 2. Planregels

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 2.1. Inleidende regels        | 9 |
| 2.2. Bestemmingsregels        | 9 |
| 2.3. Algemene regels          | 9 |
| 2.4. Overgangs- en slotregels | 9 |

|                    |                                  |    |
|--------------------|----------------------------------|----|
| <b>Bijlage I</b>   | Plattegrondtekening van het plan | 10 |
| <b>Bijlage II</b>  | Ontwerptekening loods            | 12 |
| <b>Bijlage III</b> | Onderbouwing voor Watertoets     | 14 |

# 1. Inleiding

---

## 1.1. Inleiding

Opdrachtgever V.O.F. Kool- Bogaard uit Leerbroek heeft de gemeente Zederik het verzoek gedaan voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van de bouwgrenzen conform artikel 3.6 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik. Middels brief van d.d. 14-01-2015, kenmerk SP-2014-0047-003, wordt aangegeven dat het college van Burgemeester en Wethouders besloten hebben om medewerking te verlenen aan het vergroten van het agrarisch bouwvlak.

Het betreft het perceel aan de Leerbroekseweg 33 in Leerbroek, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie C, nummer 186.

## 1.2. Beschrijving plan

Het agrarische bedrijf van dhr. Kool is gevestigd aan de Leerbroekseweg 33 te Leerbroek. Het agrarische bouwvlak heeft momenteel een oppervlakte van circa 1.2 hectare. Dit is te beperkt voor de bedrijfsvoering. Het bedrijf heeft onvoldoende opslagruimte voor het binnenladen van de vrachtauto's, opslag van nestmateriaal en opslag van luzernehooi. Er is daarom behoefte aan een nieuwe opslagloods van ca. 60 x 20 m.

De loods kan niet op een duurzame wijze binnen het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd. Er wordt daarom een vergroting (70 x 30 m = ca. 2.100 m<sup>2</sup>) van het bouwvlak aangevraagd.

## 1.3. Gemeentelijk beleid

Het perceel, inclusief het bijbehorende bouwvlak heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zederik" de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding intensieve veehouderij. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van intensieve veehouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Hier gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen de volgende bouwregels:

- a. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- b. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. De hoofdmassa van bedrijfsgebouwen wordt voorzien van een kap;

Met dien verstande dat:

- d. De bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf en nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1.1 waarbij doelmatigheid en noodzaak dient te worden aangetoond; ter toetsing hiervan dient verplicht advies van een externe agrarische deskundige te worden ingewonnen.

#### *Art. 3.6 Wijzigingsbevoegdheid veranderen bouwgrenzen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 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.

Via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan voorliggend verzoek.

#### **1.4. Toetsing plan**

Het verzoek is getoetst aan de hierboven gestelde voorwaarden en het ruimtelijke beleid van de gemeente Zederik.

- *Uitgangspunt beleid: Ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven*

Agrarische bedrijven krijgen de ruimte om te ontwikkelen. Gekeken naar de gewenste uitbreiding is het bouwvlak te beperkt voor het realiseren van een nieuwe opslagloods. Dit zit niet zozeer in de oppervlakte, als wel de vorm en ligging van het bouwvlak. Een beperking door het bouwvlak past om die reden dan ook niet met het beleid dat agrarische bedrijven ontwikkelingsruimte geboden wordt. Voor dergelijke gevallen is de wijzigingsbevoegdheid opgesteld.

- *Doelmatigheid en noodzaak, toets door agrarisch deskundige*

De Intergemeentelijke Agrarische Advies Commissie DLV heeft positief geadviseerd over de uitbreidingsplannen. Uit het advies blijkt dat de uitbreiding van het bouwvlak, noodzakelijk voor de oprichting van opslagloods, doelmatig en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

- *De oppervlakte van het bouwvlak wat ontstaat is niet groter dan 2 hectare*

Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 1,2 hectare. Met de beperkte uitbreiding van ca. 2.100 m<sup>2</sup> á ca. 1,4 hectare blijft het bouwvlak ruim onder de 2 hectare. Aan deze voorwaarde wordt ruimschoots voldaan.

- *Historische verkavelingsvorm, cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en bestaande doorzichten*

De situering van de opslagloods is achter de bestaande agrarische gebouwen. Met de nokrichting identiek aan de overige gebouwen. Verder worden er geen kavelsloten etc. doorbroken, oprichting vindt plaats op het achter gelegen grasland. Hierdoor vindt geen aantasting plaats van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Bestaande doorzichten blijven intact zoals op het bijgevoegde kaartje (bijlage 1) is te zien ligt de beoogde locatie van de op te richten opslagloods achter het bouwvlak en de bebouwing van het naastgelegen agrarische bedrijf, Leerbroekseweg 33 a – Leerbroek.



Vanaf de Nieuwe Geer, een doorgaande weg van Nieuwland richting Leerdam, zo’n 1.000 meter zuidelijk vanaf de bouwgrens van het bedrijf van opdrachtgever zal de enige mogelijkheid zijn om de nieuw op te richten opslagloods te kunnen zien. Wanneer flink wordt ingezoomd zijn de contouren van de agrarische gebouwen zichtbaar.



Wanneer maximaal wordt ingezoomd ontstaat het volgende beeld.



Op de ingezoomde foto zijn duidelijk de contouren van de agrarische opstallen zichtbaar, het betreft hier echter niet enkel de bebouwing van het bedrijf van V.O.F. Kool- Bogaard, maar ook de agrarische bebouwing van naastgelegen bedrijven. Er is dus al in enige mate sprake van een agrarische ensemble. Ruimtelijk gezien zorgt de wijziging niet voor een onevenredige impact van de landschappelijke waarden.

- *Landschappelijke inpassing buitenopslag*

De noodzaak van buitenopslag wordt door de realisatie van de loods juist weggenomen. In beginsel is daarom een landschappelijke inpassing niet direct noodzakelijk. De gemeente Zederik heeft middels de voornoemde brief laten weten dat een landschappelijke inpassing van de bouwvlakuitbreiding noodzakelijk is. Opdrachtgever zal streekeigen jonge beplanting, in de vorm van (knot)wilgen aanbrengen die de nieuw op te richten loods aan het zicht vanaf de Nieuwe Geer zal onttrekken. Daarnaast zal het type beplanting worden uitgebreid met streekeigen struikgewas. Zie bijlage I.

- *Geen onevenredige aantasting belangen van eigenaren en gebruikers omliggende gronden*

De uitbreiding van het bouwvlak en de daarop te plaatsen loods ligt achter de bestaande bebouwing van het perceel Leerbroekseweg 33. Op het kaartje van bijlage 1 is goed zichtbaar dat de uitbreiding plaatsvindt in de lengterichting van het perceel. De meest nabijgelegen (bedrijfs)woning ligt na uitbreiding nog steeds op dezelfde afstand. Er vindt daarmee geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden plaats.

### 1.5. Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.

### **1.6. Economische uitvoerbaarheid**

Het vereiste om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een oordeel wordt uitgesproken over de economische uitvoerbaarheid. In het onderhavige geval gaat het om een particulier initiatief, dat volledig met de eigen middelen van het bedrijf wordt gefinancierd.

Met de ontwikkeling zijn geen publieke middelen gemoeid. Omdat de wijziging/vergroting van het bouwvlak, op eigendom en binnen bestaande structuren wordt geprojecteerd, bestaat nagenoeg geen risico op planschade. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### **1.7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De bouwvlak wijziging/vergroting die in het onderhavige plan beoogd wordt zal gerealiseerd kunnen worden na het doorlopen van een planologische procedure. Deze procedure voorziet in een periode van inspraak.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 28-04-2015 heeft het college van Burgemeester en wethouders onderhavig wijzigingsplan vastgesteld. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende deze periode is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Voor onderhavig plan is vooroverleg niet noodzakelijk omdat geen belangen van de bedoelde overlegpartners in het geding zijn.

Ten aanzien van de uitgangspunten voor de *watertoets* kan worden verwezen naar bijlage 3.

### **1.8. Toelichting op de regels**

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Zederik.