



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

Middelkoop 35B te Leerbroek

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLBKMiddelkp35B -VA01

Datum: 30 juni 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15018

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	6
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
1.7	Toelichting op de regels.....	6
1.8	Bijlagen.....	7
2	PLANREGELS.....	8
2.1	Inleidende regels	8
2.2	Bestemmingsregels	8
2.3	Algemene regels.....	8
2.4	Overgangs- en slotregels.....	8



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft op 9 december 2014 een aanvraag beoordeling schetsplan ontvangen voor het uitbreiden een de stal op het perceel Middelkoop 35B te Leerbroek. De initiatiefnemer wil en kan met deze uitbreiding efficiënter gebruik maken van de mogelijkheden op zijn perceel.

Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen en het perceel te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – klein agrarisch bedrijf', zodat de uitbreiding van de stal alsnog mogelijk wordt.

De gewenste uitbreiding betreft een stal van 15,25m x 18,75m en geeft plaats aan 20 ligboxen en een strohok waar koeien kunnen afkalveren of enkele kalven kunnen worden gehuisvest.

Het betreft het perceel aan de Middelkoop 35B te Leerbroek, kadastraal bekend Gemeente Zederik, sectie D, nrs. 530 en 531.

1.2 Beschrijving plan

Op het perceel Middelkoop 35B is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een schetsplan ingediend voor de uitbreiding van een rundveestal, zie bijlage 2.

Op het perceel bevindt zich al een stal met 32 ligboxen. De stal heeft een afmeting van 29m x 13m. Ook staan er een werktuigenberging en een bedrijfswoning op het perceel. Het melken van de koeien wordt met een robot gedaan, zie bijlage 3.

Vanwege het verdwijnen van de melkquotering wil het bedrijf meer melk leveren. Hiervoor wil men de bestaande stal verlengen en uitbreiden met 20 ligboxen en een strohok. De uitbreiding van de stal heeft een afmeting van 15,25m x 18,75m. Deze uitbreiding komt achter de bestaande stal.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik (2013) heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden bedrijf. Er is echter geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.13 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gronden te wijzigen en te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – klein agrarisch bedrijf', ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak voor een niet-volwaardig agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. enkel bestaande agrarische bedrijven welke in het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben komen in aanmerking;
- b. de wijziging is noodzakelijk in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. de contour van het nieuwe bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van het bedrijf;
- d. het bouwvlak wordt bij voorkeur in een historische verkavelingsvorm geprojecteerd;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. ter onderbouwing hiertoe een inrichtingsplan is ingediend;
- g. de aanvraag is getoetst door een agrarisch deskundige;



- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- i. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteeltbedrijf;
- j. de regels van artikel 3 zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan, met uitzondering van artikel 3.1.1 onder a en 3.2.2 onder d, voor zover hier eisen gesteld worden aan de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf.

Via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan het verzoek om de bestaande ligboxenstal uit te breiden.

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. Dit verzoek betreft een niet-volwaardig agrarisch bedrijf. Uit onderzoek van de agrarisch deskundige blijkt dat de continuïteit van dit bedrijf voor de komende 10-15 jaar te verwachten is. Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid sluit aan bij de wens om meer koeien te melken en het beter benutten van de aanwezige melkrobot.

- *Noodzaak en doelmatigheid*

Wij hebben het plan voorgelegd aan de agrarisch deskundige. Deze deskundige heeft geoordeeld dat het plan noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, zie bijlage 1

- *Verkleinen bouwvlak*

Het bouwvlak wordt over de gehele lengte (ca. 100m) met 4 meter versmald. Aan de achterzijde wordt het bouwvlak met 50 meter ingekort. Volgens het agrarisch deskundigenadvies is in de toekomst een beperkte verdere groei van het bedrijf reëel. Daarom blijft er achter op het perceel nog wat ruimte over binnen het bouwvlak.

- *Aantasting waarden en belangen van eigenaren van omliggende gronden*

De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het perceel. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich aan de overzijde van de weg, waardoor de uitbreiding voor deze bewoners niet zichtbaar is. De afstand tot de woning aan de Middelkoop 35A bedraagt ca. 140 meter. Gelet op deze afstand worden de belangen van deze omwonenden niet geschaad.

Om het uitzicht van de eigenaren/bewoners van Middelkoop 37 niet te veel te beperken is besloten om de beplanting op het erf niet verder naar achteren door te laten lopen.

Het aanbrengen van verdere beplanting aan de zuidwest zijde van het perceel, hindert de bedrijfsvoering. Aan de oostzijde van het perceel kan geen extra beplanting worden aangebracht, omdat zich daar een zone bevindt waarop geen bebouwing of beplanting aangebracht mag worden vanwege ondergrondse kabels en leidingen.

- *De regels van artikel 3 zijn van toepassing op het nieuwe bouwvlak*

De regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn van toepassing. Met dien verstande dat er een extra regel wordt toegevoegd om het aanbrengen van de beplanting te verzekeren.

- *Overige voorwaarden wordt voldaan*

Aan de overige gestelde voorwaarden uit artikel 3.13 Bestemmingsplan Buitengebied, zoals een bestaande agrarische bestemming, een inrichtingsplan en grondgebonden agrarisch bedrijf, wordt voldaan.



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 heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend, zie bijlage 4. Deze zienswijze is ontvankelijk en voorzien van een beantwoording. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 5.

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 24 juni 2013.



1.8 Bijlagen

Bijlage 1: Advies DLV

Bijlage 2: Tekening bestaande situatie

Bijlage 3: Tekening nieuwe situatie

Bijlage 4: Zienswijze

Bijlage 5: Beantwoording zienswijze



2 PLANREGELS

2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar artikel 3 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013, met uitzondering van artikel 3.1.1 onder a en 3.2.2 onder d, voor zover hier eisen gesteld worden aan de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf.

3.2 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op de specifieke gebruiksregels uit artikel 3.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013, geldt de volgende regeling:

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de gebiedseigen (erf)beplanting conform bijlage 3 van de toelichting opgenomen beoogde situatie, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 3.1 mogen gronden overeenkomstig de in artikel 3 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen zes maanden na in gebruik name van de uitbreiding van de veestal, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de gebiedseigen (erf)beplanting conform bijlage 3 van de toelichting opgenomen beoogde situatie, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

2.3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene regels

Voor de algemene regels wordt verwezen naar de artikelen 28 tot en met 34 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 35 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.



Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Middelkoop 35B, Leerbroek' van de gemeente Zederik.

