



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

Driemolensweg 9 te Lexmond

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLXM3molensweg9-VA01

Datum: 30 juni 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15014

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	7
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
1.7	Toelichting op de regels.....	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 een verzoek ontvangen voor het realiseren van een nieuwe rundvleesstal op het perceel Driemolensweg 9 te Lexmond. Dit betreft een zogenaamde roundhouse.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied (2013), omdat het een niet-volwaardig agrarisch bedrijf betreft. Artikel 3.13 van het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee de gronden wijzig kunnen worden en voorzien kunnen worden van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – klein agrarisch bedrijf'. Dan kan de bebouwing alsnog gerealiseerd worden.

Het betreft het perceel aan de Driemolensweg 9 te Lexmond, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie A, nummer 302.

1.2 Beschrijving plan

Op het perceel is een veehouderij gevestigd. Doel van deze veehouderij betreft vleesproductie van rundvee, momenteel met het vleesras Blonde 'd Aquitaine. De voornaamste redenen voor dit plan, betreffen het dierenwelzijn en de arbeidsefficiëntie. De huisvesting van het rundvee op een Hollandse stal wordt namelijk als minder praktisch ervaren.

Daarom is het plan opgesteld om een zogenaamde roundhouse te bouwen. Deze nieuwe stal werkt efficiënter, ook rekening houdend met de gezondheid van de dieren. Deze stal betreft een potstal in een bijna ronde vorm (veelhoek met 16 hoeken). En het dak heeft de vorm van een paraplu. De stal heeft een oppervlakte van ca. 720m².

Om de bouw van deze stal mogelijk te maken, zal een bestaand gebouw worden gesloopt. Dit betreft het gebouw nr. 6, aangegeven op de bijgevoegde tekening.

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. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied".

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 bouw van de roundhouse mogelijk te maken.

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Het perceel valt geheel binnen de milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

Concreet betekent dit dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de roundhouse, pas verleend mag worden nadat het waterleidingbedrijf advies heeft gegeven. En een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, mag pas verleend worden nadat advies is verkregen wat het waterleidingbedrijf en GS van de Provincie Zuid-Holland.

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. Maar uit onderzoek blijkt dat de continuïteit van dit bedrijf voor de komende 10-15 jaar te verwachten is. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan het bedrijf zich verder ontwikkelen.

- 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.

- Verkleinen bouwvlak

Het bouwvlak wordt met 28,5 meter ingekort en in totaal met 2.223m² verkleind. Het bouwvlak loopt tot kort achter de nieuwe stal waardoor gesteld kan worden dat deze is afgestemd op de omvang van het bedrijf.

- Aantasting waarden en belangen van eigenaren van omliggende gronden

Om aantasting van de genoemde waarden en belangen, wordt de uitbreiding landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt aan de zuidkant van het perceel en beplanting geplaatst die robuust en streekeigen is. In het wijzigingsplan wordt een extra regeling opgenomen om te verzekeren dat de beplanting wordt aangebracht en in stand wordt gehouden.

Opslag voor de voorgevelrooilijn blijft verboden. Hierdoor worden de waarden en belangen van omwonenden niet aangetast.

- 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.

- *Grondwaterbeschermingsgebied*

Ten behoeve van de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, worden de toepasselijke regels uit het bestemmingsplan overgenomen in het wijzigingsplan. De bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied blijft daardoor verzekerd.

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.

In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd naar de Omgevingdienst Haaglanden. Namens de Provincie Zuid-Holland hebben zij op 5 augustus 2014 aangegeven dat zij geen negatief advies zullen geven, indien bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt voldaan aan de door hun geadviseerde voorschriften.

Deze voorschriften worden aan de vergunningverlening verbonden.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

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

In artikel 4 van de regels is een bepaling opgenomen die moet verzekeren dat de voorgestelde beplanting ook wordt aangebracht en in stand wordt gehouden. Deze beplanting dient robuust en streekeigen te zijn, minimaal te bestaan uit een combinatie van bomen en struiken en aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, zodat de nieuwe stal landschappelijk wordt ingepast. Het Integraal landschapskader "Landschap in Beeld Giessen, Linge, Zouwe" (ILK) is leidend voor die inpassing. Op de bijgevoegde kaart is de locatie van de beplanting aangegeven.

Voor de toelichting van de overige regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik, vastgesteld op 24 juni 2013.



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.

3.2 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op het gestelde in artikel 3 lid 1 geldt voor artikel 3.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013, 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 een robuuste en streekeigen beplanting ter plaatse van de in bijlage 3 bij de toelichting opgenomen beoogde situatie, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in artikel 3 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen zes maanden na in gebruik name van de roundhouse uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de robuuste en streekeigen beplanting ter plaatse van de in bijlage 3 bij 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 Driemolensweg 9, Lexmond' van de gemeente Zederik.

