



Wijzigingsplan Haarweg tegenover nr 11 te Leersum

De realisatie van een nieuw
bouwperceel ten behoeve van een
paardenfokkerij, ex art 3.6 lid 1 Wro

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Huidige situatie en locatie.....	3
3	Beleid.....	4
3.1	Gemeentelijk beleid	4
3.2	Regionaal beleid	6
4	Gevolgen van het project.....	7
4.1	Stedenbouw en landschap.....	7
4.2	Cultuurhistorie & Archeologie.....	8
4.3	Natuur.....	8
4.4	Milieu en overige aspecten.....	9
4.5	Kabels en leidingen	9
4.6	Water.....	9
4.7	Verkeer	9
5	Economische uitvoerbaarheid.....	10
6	Bestemmingsplankaart.....	10

1 Inleiding

Aan dit plan is een lange geschiedenis voorafgegaan.

Op 4 september 2003 heeft de aanvrager verzocht om medewerking te verlenen aan de oprichting van een fokstal en pension voor paarden aan de Haarweg, tegenover nummer 11 te Leersum. In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld 23 september 1991) was voor dit perceel geen bouwvlak aanwezig. Medewerking was op dat moment alleen mogelijk middels artikel 19 WRO. Op 7 januari 2004 is door de voormalige gemeente Leersum medegedeeld dat medewerking is geweigerd.

Op 5 mei 2004 heeft de aanvrager opnieuw verzocht om medewerking te verlenen. Inmiddels is de gemeente begonnen met het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied waarin mogelijkheden zouden worden opgenomen om het realiseren van een nieuw bouwperceel mogelijk te maken. Daarop is door de gemeente bij brief van 8 juli 2004 medegedeeld dat hieraan in beginsel wél medewerking zal worden verleend middels art 19 WRO.

De aanvrager heeft vervolgens een (tijdelijke) paardenfokstal en opslagruimte gebouwd.

Nadat eind 2004 door de gemeente geconstateerd is dat er zonder bouwvergunning is gebouwd, heeft op 7 juli 2005 de aanvrager hiervoor een aanvraag voor een tijdelijke bouwvergunning ingediend.

De voormalige gemeente Leersum is daarop de art 17 WRO tijdelijke vrijstellingsprocedure gestart. Tijdens deze procedure is een zienswijze ingediend. De gemeente heeft daarop op 13 december 2005 de artikel 17 vrijstelling voor de tijdelijke stal en opslag verleend, maar met het oog op afbouw van de activiteiten. Medewerking aan een permanente fokstal en pension is geweigerd.

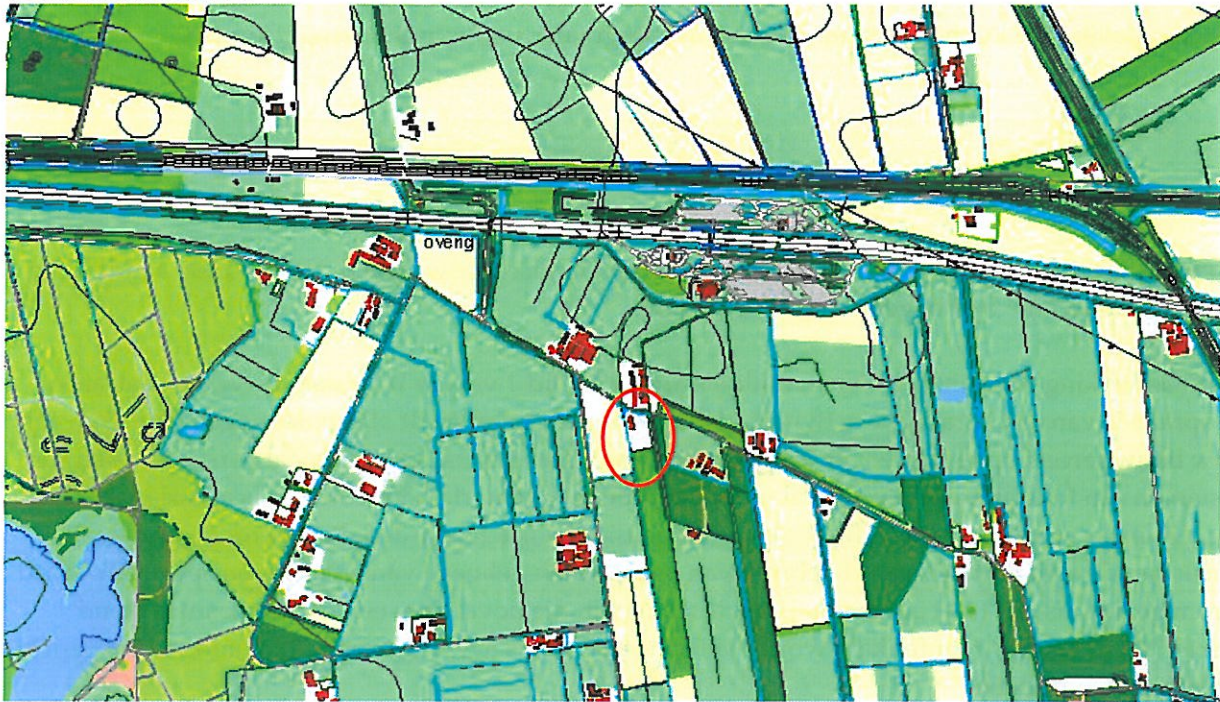
Op 2 februari 2006 heeft de aanvrager op deze beslissing een bezwaarschrift ingediend. In de tussentijd heeft de aanvrager op 21 september 2006 verzocht de tijdelijke vrijstelling ex art 17 met twee jaar te verlengen, welke geweigerd is. Op 6 december 2006 adviseert de bezwaarschriftencommissie het bezwaarschrift niet ontvankelijk te verklaren. Op 27 december 2006 dient de aanvrager tegen deze beslissing wederom een bezwaarschrift in. Op 17 juli 2008 beslist de rechtbank inzake dit bezwaarschrift dat de gemeente correct gehandeld heeft.

Inmiddels heeft de aanvrager zijn plan echter aangepast en op 18 juli 2007 verzocht om wijziging van het 'bestemmingsplan Buitengebied Leersum' middels artikel 11 van de WRO¹. Het gaat in dit nieuwe plan niet langer om een fokstal én een pension, maar alleen nog om een fokstal (voor paarden).¹ Per 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. In het overgangsrecht is geregeld dat voor plannen die voor 1 juli 2009 als ontwerp ter inzage worden gelegd de oude WRO van toepassing blijft (art. 9.1.5 invoeringswet Wro). Plannen die na 1 juli 2009 ter inzage worden gelegd vallen onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening Wro.

¹

2 Huidige situatie en locatie

Het plangebied ligt in het noorden van Leersum vlakbij de A12, zoals wordt geïllustreerd op de onderstaande kaart.



Figuur 1: Topografische kaart met aanduiding van het plangebied

Het betreft een deel van het perceel LSM00 H 00269.

Doel is een nieuw bouwperceel te realiseren waardoor de bouw van een stal, opslag, longeerbak, stapmolen, rijbak, mestplaat en parkeergelegenheid ten behoeve van een paardenfokkerij planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Op dit moment bestaat de paardenfokkerij uit een gedeelte van een bestaande loods, een (tijdelijke) met hout beklede stalen container en een opslagruimte van hout. Het andere gedeelte van de bestaande loods is van een andere eigenaar. In dit deel van de loods is een steenhouwerij gevestigd. Deze wordt buiten beschouwing gelaten.

De paardenfokkerij is in zijn huidige opzet illegaal. Bovendien voorziet deze in de huidige omvang niet in een volwaardig bedrijf. Met het nieuwe plan is het mogelijk een volwaardig paardenfokkerijbedrijf te realiseren. De paardenbak zal binnen het bouwvlak komen te vallen, de zeecontainers worden vervangen door een paardenstal en er zal uitsluitend sprake zijn van agrarische bedrijfsactiviteiten.

De nieuwe stal heeft een lengte van 59 meter en een breedte van 19 meter. De goothoogte bedraagt 6 meter en de bouwhoogte 10 meter. De nieuwe stal zal op de bestaande loods worden aangesloten doormiddel van een tussenbouw. De afmetingen hiervan bedragen 9 x 16 meter. De goot- en bouwhoogte bedragen resp. 6 meter en 10 meter.

De bouwhoogten van de overige bouwwerken bedragen:

- Lichtmasten 10 m.
- Longeerbak, rijbak : 1.40
- Stapmolen: ca 4 m.

In **bijlage 1** is de plankaart te zien met daarop de bestemming, het nieuwe bouwvlak en de overige aanduidingen. Het oppervlak van het nieuwe bouwvlak bedraagt 5745 m². Over het gehele bouwvlak

is een aanduiding 'zonder bedrijfswoning' gelegd, zodat er geen woning gebouwd kan worden op het perceel. Verder is een deel van het bouwvlak aangeduid als 'geen bedrijfsgebouwen toegestaan'. Het gaat hier om in een strook van 6 meter breed aan de west- en zuidzijde. Dit is gedaan om zonder aanlegvergunning de boomaanplant mogelijk te maken. Deze boomaanplant is nodig om het plan landschappelijk in te kunnen passen. Hier zal in paragraaf 4.1 op worden teruggekomen.

3 Beleid

3.1 Gemeentelijk beleid

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden. Verder is de aanduiding 'Halfopen landschap' op het gebied van toepassing.

Om medewerking te kunnen verlenen middels artikel 3.6 lid 1 van de Wro staat de vraag centraal of hier sprake is van een agrarische activiteit. Het bestemmingsplan biedt alleen de mogelijkheid om een nieuw bouwperceel op te richten als het gebruik ervan agrarisch zal zijn. Cruciaal verschil tussen een pension en een fokstal is dat een fokstal (voor paarden) aangemerkt kan worden als agrarische activiteit, maar een pension niet. Bij een paardenpension worden paarden door derden gestald. De nadruk van de activiteit ligt op het gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport. Dit wordt daarom gezien als een (niet agrarische) bedrijfsactiviteit, die bovendien een verkeersaantrekkend karakter heeft. Een paardenfokkerij wordt wel aangemerkt als agrarische activiteit omdat deze gericht is op dierlijke productie.

Volgens de begripsomschrijving van bestemmingsplan buitengebied Leersum 2005 wordt onder agrarische bedrijvigheid het volgende verstaan:

'bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en het houden van dieren, met uitzondering van paardenhouderij en manege;'

Het begrip 'paardenhouderij' moet in dit verband gezien worden als een gebruiksgerichte paardenhouderij ten behoeve van recreatie en sport.

Geconcludeerd kan worden dat een paardenfokkerij kan worden gezien als een agrarische bedrijvigheid waardoor het in principe mogelijk is om planologisch medewerking te verlenen aan de bouw van een permanente fokstal voor paarden.

In artikel 6 "Agrarisch gebied met landschapswaarden" van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om een nieuw bouwperceel te realiseren. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

'Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouwpercelen

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen) en in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan te wijzigen zodanig, dat op de plankaart op de gronden als bedoeld in lid 1, een of meer nieuwe bouwpercelen worden aangegeven met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,3 ha, mits:

- a. het niet betreft gronden die zijn gelegen binnen de op de ontwikkelingskaart aangegeven "kernrandzone",
- b. het geen intensieve veehouderij betreft;
- c. is aangetoond dat het te vestigen bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt,
- d. is aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, op de plankaart aangeduid bouwperceel,

- e. *in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd, vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn of worden gebouwd, en is aangetoond dat de bedrijfswoning duurzaam als bedrijfswoning noodzakelijk is,*
- f. *op geen van de gevels van de bedrijfswoning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt,*
- g. *daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast, en*
- h. *dit binnen de op de ontwikkelingskaart aangegeven dassenleefgebieden niet leidt tot wezenlijke aantasting van het leefgebied van de das.'*

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan:

Ad 12 algemeen)

Het oppervlak van het nieuwe bouwperceel bedraagt ca. 5745 m² (< 0,58 ha) en blijft daarmee ruim binnen het gestelde maximum van 1,3 ha. Het bepaalde in Hoofdstuk II ziet op de streefbeelden waaraan getoetst moet worden. Dit zijn het Beeldkwaliteitplan Langbroekerwetering en Buitengebied Leersum Noord. Het eerstgenoemde Beeldkwaliteitplan betreft het gebied ten zuiden van Leersum en slaat dus niet op de locatie van het voorliggende plan. Het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Leersum Noord is niet als zodanig vastgesteld. Echter, bepaalde onderdelen van dit concept beeldkwaliteitsplan zijn wel meegenomen in de huidige Welstandsnota, zoals die geldend is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Derhalve is toetsing van het plan aan beide Beeldkwaliteitsplannen hier niet aan de orde.

Ad a) Het plangebied valt buiten de 'kernrandzone'.

Ad b) De definitie van intensieve veehouderij luidt volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan als volgt:

'een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee -zelfstandig of als neventak- waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundervee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;'

Geconcludeerd kan worden dat een paardenfokkerij buiten de intensieve veehouderij valt.

Ad c) Om aan te tonen dat het bedrijf tenminste in één volwaardige arbeidskracht voorziet heeft de aanvrager een bedrijfsplan laten opstellen waaruit naar voren komt dat het bedrijf aan 3 volwaardige arbeidskrachten werk biedt. Zie bijlage 3, het bedrijfsplan 'Celestina Hoeve'.

Ad d) Door dhr. Veldhuizen van Wivema Vastgoed is op 18 juli 2008 een verklaring afgegeven dat voor de periode van 19 juni 2006 tot en met 18 juli 2007 geen bestaande, op de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied Leersum 2005" aangeduide bouwpercelen, voor verwerving beschikbaar zijn gekomen, die gebruikt konden worden als bouwperceel ten behoeve van een paardenfokkerij zonder woning ten behoeve van de aanvrager.

Het enige agrarische perceel met bebouwing dat in voornoemde periode is overgedragen, is Boerenbuurt 9 te Leersum doch het betrof hier een familietransactie, zodat de locatie niet door derden kon worden aangekocht en zodoende niet beschikbaar was t.b.v. een paardenfokkerij zoals aangevraagd door de aanvrager. De verklaring is te vinden in bijlage 7.

Door grondtransactie-onderzoek op basis van gegevens uit het kadaster dat intern door de gemeente is verricht, is bevestigd, dat tot heden geen geschikte percelen beschikbaar zijn geweest, die door de verzoeker voor het beoogde doel hadden kunnen worden aangekocht.

Ad e) Dit lid is niet van toepassing, omdat er geen bedrijfswoning zal worden gebouwd. Dit zal worden gewaarborgd door de aanduiding 'zb': zonder bedrijfswoning.

Ad f) Dit lid is niet van toepassing, omdat er geen bedrijfswoning zal worden gebouwd.

Ad g) Het plangebied valt binnen de aanduiding 'half open landschap'. Er is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Conclusie is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de aanwezige landschapswaarden. Het plan is middels een landschapsinrichtingsplan in het landschap ingepast. Dit is in de paragraaf 4.1. nader uitgewerkt

Ad h) Het gebied valt binnen de dassenleefgebieden.

Er is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze is te vinden in bijlage 4. Hieruit komt naar voren dat het plan zal leiden tot een beperkte aantasting van het leefgebied van dassen door het onttrekken van leefgebied. Er is echter geen sprake van een wezenlijk aantasting. Als verzachtende maatregel wordt dwars op het perceel een nieuwe elzensingel aangelegd die aansluit op de houtsingel van het buurperceel. Dit zal in de paragraaf Landschap aan bod komen.

3.2 Regionaal beleid

Streekplan

Het perceel valt binnen het landelijk gebied 3 van het streekplan Utrecht 2005-2015.

Dit gebied wordt als volgt gekarakteriseerd:

'Afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus; de verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau (bijv. intensief recreatief gebruik op de Utrechtse Heuvelrug) als op een mozaïek van gescheiden functies (bijv. delen van het Langbroekerweteringgebied).'

Ten aanzien van landbouw wordt in het streekplan het volgende beleidsaccent meegegeven:

'Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik; verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.'

De paardenfokkerij als agrarische activiteit past zowel binnen het verwevingbeleid (zie Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost), als binnen de hierboven geschetste ontwikkeling van de agrarische sector.

In het streekplan van Utrecht is geen specifiek beleid ten aanzien van (nieuwvestiging van) paardenfokkerijen opgenomen. Wel bevat het streekplan beleid ten aanzien van nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid in algemene zin. De provincie staat terughoudend t.a.v. nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Dit komt grotendeels doordat in het verleden is gebleken dat verzoeken om nieuwvestiging in de praktijk niet om nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf ging, maar om de bouw van een burgerwoning. Dergelijke verstening wordt als ongewenst beschouwd.

Voor dit plan is die vrees echter ongegrond. Dit plan betreft enkel de bouw van bedrijfsbebouwing ten behoeve van een paardenfokkerij, waarbij de bouw van een dienstwoning niet is toegestaan. Dit wordt in dit wijzigingsplan zoals eerder opgemerkt gewaarborgd door toepassing van de aanduiding 'z': zonder bedrijfswoning.

Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost

Bij het reconstructieplan valt het plangebied binnen het 'verwevinggebied'. Het beleid voor dit gebied luidt als volgt:

'Het beleid voor verwevinggebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is niet toegestaan.'

Omdat het bij deze ontwikkeling niet gaat om een intensieve veehouderij kan geconcludeerd worden dat dit beleid geen belemmering vormt voor dit plan. Waar wel rekening mee moet worden gehouden is dat het plan grenst aan een bestaand bos- en natuurgebied. Hier zal nader op worden ingegaan in de natuurparagraaf.



Figuur 2: Uitsnede beleidskaart Reconstructiezonering Intensieve veehouderij

4 Gevolgen van het project

4.1 Landschap

Het plangebied wordt gerekend tot het kampenlandschap, maar valt buiten de daarin aangegeven open ruimten. Het plan zal ter plaatse leiden tot een verdichting van de aanwezige bebouwing, maar naar verwachting niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bestaande landschapswaarden.

Voor een landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsgebouwen is het noodzakelijk dat er voldoende ruimte is voor aanplant en voor ontwikkeling van deze beplanting. Aan de westzijde van de gebouwen is daarom een strook van ca 5,5 meter breed vrijgehouden voor de aanplant van bomen. Aan de zuidzijde wordt aangesloten bij de aanwezige houtwal van het buurperceel. Hierdoor ontstaat er een beplantingsstrook waarlangs dieren (dassen, reeën) zich verplaatsen (linten in het landschap). Hiervoor is de onderste 6 meter gereserveerd van de in totaal 17 meter brede strook
In [bijlage 2](#) is het beplantingplan te vinden.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

Het perceel valt buiten de gebieden die op de Archeologische monumentenkaart (AMK) staan aangeduid. Verder heeft het perceel volgens de Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) een lage archeologische trefkans.

In opdracht van de gemeente is door het archeologisch adviesbureau Vestigia Archis geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat in cultuurhistorische atlas van de provincie sprake is van een middelhoge waarde voor mogelijke Romeinse resten in limesgebied. Dit is een globaal attenderende kaart. Vestigia is tot de conclusie gekomen dat vanuit gemeentelijk standpunt daar voor deze percelen geen gevolgen voor vooronderzoek aan te hoeven worden verbonden. Dit betekent dat voorafgaand aan bodemingrepen, graafwerkzaamheden, maar bijvoorbeeld ook bosaanplant, in principe geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden om te bepalen of er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wel geldt de vondstmeldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet.

4.3 Natuur

Om de gevolgen van het plan voor de natuurwaarden van het gebied te onderzoeken is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is te vinden in bijlage 4.

In het onderzoek is getoetst aan de Flora en Fauna wetgeving de bescherming van de EHS en de bepalingen in het bestemmingsplan. De bepalingen in het bestemmingsplan zijn reeds besproken. Hieronder zal op de overige bepalingen worden ingegaan.

Flora en Fauna wetgeving

T.a.v. de Flora en Fauna wetgeving wordt geconcludeerd dat het plangebied zich vleermuizen bevinden. Het gaat daarbij mogelijk om vier soorten. Verder broedt naar alle waarschijnlijkheid één beschermde vogelsoort in het gebied.

De bouw van de stal en de overige bouwwerken zullen naar verwachting niet leiden tot aantasting van de jachtgebieden en migratieroutes. T.a.v. de verlichting zijn wel een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld:

- Beperkingen tot de tijden waarop lampen branden: na 21:00 gaan de lichtmasten uit
- De lampen worden zondanig afgeschermd dat ze alleen de grond verlichten en het licht niet kan uitstralen naar de omgeving
- Er wordt gebruik gemaakt van bepaalde typen lampen waarvoor vleermuizen en andere nachttactieve dieren niet of minder gevoelig zijn.

Door de aanvrager is aangegeven dat deze maatregelen zullen worden opgevolgd. Vastlegging van de gemaakte afspraak geschiedt middels een overeenkomst met aanvrager. Door bij de uitvoering van de plannen eventuele nesten van vogels te ontzien en te sparen, worden de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet overtreden en behoeft voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd.

Bescherming van de EHS

Het plangebied grenst aan een bosstrook die onderdeel uitmaakt van de EHS. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan geen significante nadelige gevolgen zal hebben voor wezenlijke waarden en kenmerken van dit deel van de EHS. Wel worden wederom de reeds eerder besproken verzachtende maatregelen voorgesteld voor de vleermuizen en de aanwezige dassen. Verder wordt aangegeven dat de plannen geen invloed zullen hebben op het grondwater, maar dat er wel maatregelen genomen moeten worden om te voorkomen dat meststoffen in de omringende sloten terecht zullen komen.

4.4 Milieu en overige aspecten

Wet milieubeheer

Omdat in het plan 50 paardenboxen staan gepland valt het onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer. Hiervan heeft op 11 mei 2007 melding plaatsgevonden bij de Milieudienst zuidoost-Utrecht, welke door de Milieudienst is bevestigd. De bevestiging van de melding is te vinden in [bijlage 9](#).

De aspecten ten aanzien van bodem, asbest, geluid, lucht en externe veiligheid zijn door de milieudienst onderzocht. Voor al deze aspecten zijn er geen belemmeringen. Het advies is te vinden in [bijlage 5](#).

4.5 Kabels en leidingen

Uit de plankaart van het bestemmingplan Leersum Buitengebied blijkt dat er geen kritische kabels en leidingen liggen in het gebied.

4.6 Water

Naar aanleiding van het watertoetsformulier die is te vinden in [bijlage 6](#), heeft het waterschap Vallei & Eem gereageerd op het plan. Het waterschap Vallei & Eem heeft geen bezwaar tegen de bouw van de paardenstal en de aanleg van verharding op het terrein.

Waterberging

Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de greppel ten westen van het nieuwe gebouw. Om wateroverlast op het terrein te voorkomen wordt de greppel verdiept zodat een zware bui kan worden geborgen en vertraagd kan worden afgevoerd.

Duurzaam bouwen

Voor de waterkwaliteit is het van belang dat er geen uitlogende bouwmaterialen zoals koper, lood en zink worden gebruikt. Bij de bouw van de stal zullen duurzame materialen worden gebruikt zodat emissies naar het regenwater tot een minimum worden beperkt. Dit aspect zal in de bouwvergunning worden meegenomen.

4.7 Verkeer

Door de aanvrager is aangegeven dat er door de bouw van de stal een toename van het verkeer zal gaan plaatsvinden.

Het gaat gemiddeld om:

- 10 maal per week een veetransport (auto + trailer).
- 34 maal per jaar een vrachtwagen
- 11 maal per dag een personenauto

Op basis van deze verwachting wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een significante toename van het verkeer rondom het perceel. De aanwezige infrastructuur kan daarom toereikend worden geacht. Om het terrein van voldoende parkeerruimte te voorzien worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Om de stal te kunnen ontsluiten is een inritvergunning nodig.

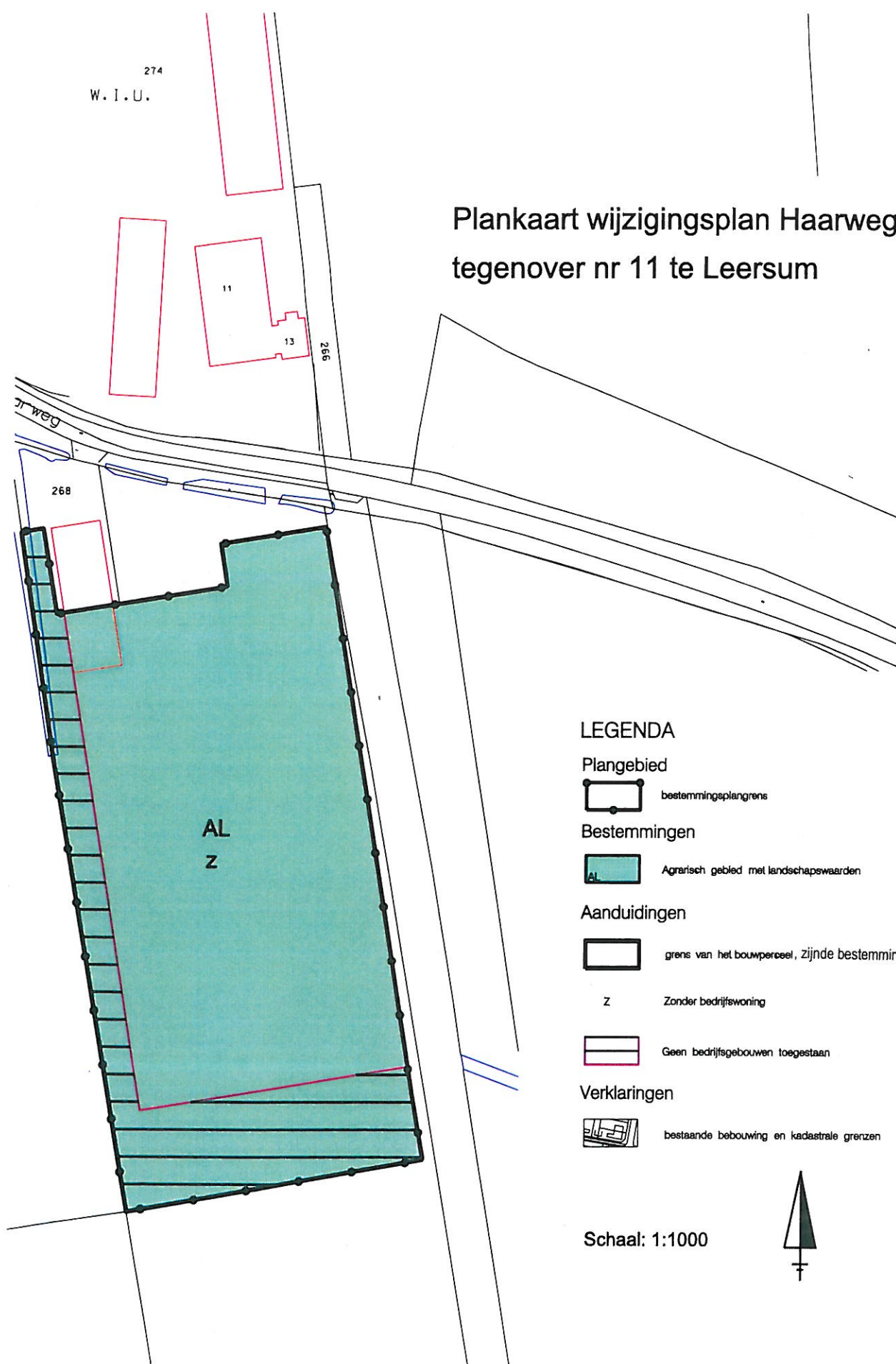
5 Economische uitvoerbaarheid

In opdracht van de aanvrager is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Deze is te vinden in **bijlage 8**. In aanvulling op de planschaderisico analyse is door de gemeente het volgende onderzocht. Met het nieuwe bouwvlak ontstaan er nieuwe bouwmogelijkheden. Hierdoor zouden er binnen dit nieuwe bouwvlak geurgevoelige objecten gebouwd kunnen worden. Dit zou kunnen leiden tot beperkingen van de bouwmogelijkheden op het dichtstbijzijnde bestaande bouwvlak vanwege (vergunde) activiteiten met een stankcirkel. In dit geval kan van dergelijke schade geen sprake zijn. De bedoeling van het plan is dat op het nieuwe bouwvlak de aanduiding 'zonder bedrijfswoning' gelegd gaat worden. Daarmee wordt de bouw van een geurgevoelig object uitgesloten. Het is dan immers binnen de bestemming dan alleen nog maar mogelijk om agrarische bedrijfsbebouwing te bouwen. Deze is niet stankgevoelig.

Om de risico's op planschade af te dekken is een overeenkomst planschade gesloten met de aanvrager. De kosten voor ontwikkeling en uitvoering van het plan komen voor rekening van de aanvrager.

6 Bestemmingsplankaart

In **bijlage 1** is de bestemmingsplankaart van de voorgestelde bestemmingsplanwijziging afgebeeld.



Plankaart wijzigingsplan Haarweg tegenover nr 11 te Leersum

LEGENDA

Plangebied

 bestemmingsplangrens

Bestemmingen

 Agrarisch gebied met landschapswaarden

Aanduidingen

 grens van het bouwperceel, zijnde bestemmingsplangrens

Z Zonder bedrijfswooning

 Geen bedrijfsgebouwen toegestaan

Verklaringen

 bestaande bebouwing en kadastrale grenzen

Schaal: 1:1000



