

Collegevoorstel

Zaaknummer 1306135

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan Recht van ter Leede 34, Leerbroek (wijziging agrarisch bouwvlak)

Betrokkenheid raad: Informeren via besluitenlijst

Betrokkenheid pers: Informeren via besluitenlijst

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Steller: Idsard Slager

Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

Datum collegebesluit: 08-07-2025

Beslispunten

1. de Zienswijzennota Wijzigingsplan Recht van ter Leede 34, Leerbroek vast te stellen;
2. het wijzigingsplan Recht van ter Leede 34, Leerbroek, met planidentificatiecode NL.IMRO.1961WPLBRechtvtLeede34-VA01 inclusief bijbehorende bestanden en de Zienswijzennota, gewijzigd vast te stellen;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan het BRK d.d. 18 december 2023;

Inleiding

Het betreft hier de afronding van een "oude" Wro procedure voor een wijzigingsplan en het plan kent een lang voortraject.

Bij eerdere besluitvorming over een bouwplan voor een loods aan Recht van ter Leede 34 te Leerbroek, is door de raad een motie aangenomen om met de aanvrager in gesprek te gaan en in gezamenlijkheid te zoeken naar mogelijkheden om de bouw van een loods bij dit bedrijf mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot de onderhavige planprocedure voor het wijzigingsplan Recht van ter Leede 34, Leerbroek.

Op 19 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan en daarbij voorwaarden verbonden bij de procedure, waaronder een positief advies van een landschapsdeskundige.

Om te zorgen dat het wijzigingsplan nog op de "oude" wijze van de Wet ruimtelijke ordening kon worden afgerond, is gezorgd dat dit voor 1 januari 2024 ter inzage werd gelegd.



Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 22 december 2023 (net voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de inzagetermijn zijn tegen het plan zienswijzen ingekomen van Polder B.V. en van de provincie Utrecht. De zienswijze van de provincie geeft, in samenhang met het advies van bureau Mooisticht, aanleiding voor aanpassingen aan het landschapsinpassingsplan. Een en ander is beschreven in de "Nota beantwoording zienswijze".

Beoogd effect

Bouwvlakwijziging van een agrarisch bouwperceel aan Recht van te Leede 34, Leerbroek.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen kunnen worden beantwoord volgens de opgestelde zienswijzennota

Op 21 december 2023 is op wettelijk voorgeschreven wijze (artikel 3.8 lid 1 Wro) bekend gemaakt dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

Vanaf 22 december 2023 (net voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) lag het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage.

Tijdens de inzagetermijn zijn tegen het plan zienswijzen ingekomen van Polder B.V. en van provincie Utrecht. De zienswijze van de provincie geeft, in samenhang met het advies van bureau Mooisticht, aanleiding om de toelichting en het bij het wijzigingsplan behorende landschapsinpassingsplan te wijzigen. De zienswijze van Polder B.V. is, ook nadat hiervoor gelegenheid is geboden, niet voorzien van inhoudelijke gronden en wordt zodoende niet inhoudelijk beantwoord. Een en ander is beschreven in de "Nota beantwoording zienswijze".

2.1 Wijziging van het agrarisch bouwperceel is gewenst voor een toekomstbestendige en functionele bedrijfsvoering

Door aanvrager is in de toelichting van het wijzigingsplan beschreven dat de wijziging van het bouwvlak nodig is voor een toekomstbestendige en functionele inrichting.

Voorwaarde voor wijziging van het bouwvlak is dat hierover een positief advies van een landschapsdeskundige moet zijn afgegeven (artikel 3.6.1. bestemmingsplan Buitengebied Zederik). Dit is door uw college ook specifiek benoemd als voorwaarde voor medewerking aan de procedure.

Over het plan is daarom advies gevraagd bij bureau Mooisticht, mede vanwege het feit dat dit bureau een goede relatie heeft bij de provincie. Aan de hand van een positief advies van Mooisticht kan ook de zienswijze van de provincie worden weerlegd. Het ontvangen advies van Mooisticht en het proces worden hierna besproken.

2.2 Er is een positief landschappelijk advies afgegeven



Op grond van de geldende regels voor een wijzigingsplan is een positief landschappelijk advies noodzakelijk voordat het plan kan worden vastgesteld.

Het proces om te komen tot een aanvaardbaar landschapsinrichtingsplan (LIP) heeft bijzonder lang geduurd. Dit lag hoofdzakelijk aan werkdruk/capaciteitsgebrek (bij het bureau en de provincie) en daarnaast aan de afstemmingsmomenten die tussentijds nodig waren met de provincie. Ondanks regelmatige reminders liet de (vervolg)advisering lang op zich wachten.

In het plan was in beginsel te weinig rekening gehouden met de cultuurhistorie en was er geen onderbouwing gegeven van de inbreuk hierop. De betekenis en waardering van de cultuurhistorische landschappelijke elementen werd in het plan niet onderkend. Daarbij speelde ook een rol dat er op het agrarische perceel, overigens onbedoeld, zonder omgevingsvergunning landschappelijk waardevolle sloten zijn gedempt. Vanwege de cultuurhistorische waarde zijn dergelijk ingrepen vergunningplichtig.

Om te komen tot een oplossing en een passende perceelsinrichting zijn in april en mei vorig jaar, vanuit de gemeente, tussen aanvrager en bureau Mooisticht overleggen gepland.

Met de aanwijzingen uit deze overleggen werd door de aanvrager een aangepaste versie van het LIP opgesteld. De aangepaste versie voldeed echter niet aan de aanwijzingen en leidde toen nog niet tot een positief advies.

In september 2024 is afstemming geweest tussen Mooisticht, gemeente en provincie om duidelijkheid te krijgen over de te stellen eisen en een vervolgadvisie. Het resultaat daarvan liet vervolgens lang op zich wachten.

Al met al heeft dit langdurige proces toch uiteindelijk geleid tot een (voorwaardelijk) positief advies van Mooisticht over de inrichting en inpassing. Voorwaarde was dat in het plan wordt opgenomen dat de nieuw te graven sloot aan beide zijden wordt verbonden met de omliggende waterstructuur in de polder. Aan die voorwaarde is nu voldaan doordat dit in het landschapsinpassingsplan is verwerkt.

Vanwege de tussentijdse aanpassing van het LIP ten opzichte van die in het ontwerp wijzigingsplan, wordt het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld.

2.3 Er is aangetoond dat voor de beoogde ontwikkeling geen milieutechnische belemmeringen zijn

Het wijzigingsplan en bijhorende onderzoeken, zoals deze zijn beschreven en opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan, zijn integraal getoetst op de milieutechnische uitvoerbaarheid. Na opmerkingen vanuit de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU) is de mestvergistingsinstallatie uit het plan geschrapt. Vanwege de naastgelegen woonlocatie Ontwikkeling Leerbroek zal de nieuwe loods aan de noordwestzijde niet worden gebruikt voor huisvesting van vee.

Vanuit de gemeente en vanuit de OdrU is over de milieutechnische aspecten van het plan akkoord gegeven.



2.4 Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid en is ruimtelijk aanvaardbaar

Onder artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van een agrarisch bouwvlak. Hieraan voldoet het plan.

Door de wijziging krijgt de agrarische bedrijfsperceel een functionele en passende vorm en inrichting. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gelet hierop kan, onder afweging van de ingekomen zienswijzen, het wijzigingsplan worden vastgesteld. Wel wordt het plan gewijzigd vastgesteld omdat het Landschapsinrichtingsplan is aangepast ten opzichte van de versie in het ontwerp.

2.5 De bestuurlijke partners zijn geïnformeerd

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. In dit kader is het ontwerp wijzigingsplan bekend gemaakt aan de vooroverlegpartners, waarna de provincie over het ontwerp een zienswijze heeft ingediend. Met de nu doorgevoerde aanpassingen van het LIP is gehoor gegeven aan de zienswijze van de provincie Utrecht.

2.6 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Op basis van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is voor het plan een anterieure overeenkomst gesloten en worden leges betaald voor de procedure. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

3.1 De analoge verbeelding en ondergrond dienen te worden vastgesteld.

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op een ondergrond in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (RD). Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond te gebruiken. Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit voorstel een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT.

Risicoparagraaf

2.1 Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot bezwaren.

Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Er is een zienswijze ingediend, deze is beantwoord conform de 'Nota beantwoording van zienswijze'. De behandeling van de beantwoording heeft in samenspraak met de provincie Utrecht geleid tot een aanpassing van de verbeelding en regels van het



bestemmingsplan. De verwachting is dat daarmee de zienswijze naar tevredenheid beantwoord is.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Vervolg

Na vaststelling van het wijzigingsplan zal dit op wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Tegen de vaststelling kan beroep worden ingesteld.

Als het plan onherroepelijk is geworden kan omgevingsvergunning(en) worden aangevraagd en kan het plan worden uitgevoerd.

Financiële paragraaf

Het voorstel heeft geen financiële consequenties. Het plan is voor rekening en risico van aanvrager en voor de procedure worden leges geheven.

Participatieparagraaf

Duurzaamheidsparagraaf

Het plan voorziet in een functionele wijziging van de inrichting waardoor het bedrijf efficiënter en duurzamer kan opereren op dit agrarische bedrijfsperceel. Er is uitgebreid aandacht besteedt aan een goede landschappelijke inpassing.

Communicatieparagraaf

Bekendmaking vindt plaats op wettelijk voorgeschreven wijze.

Betreft het een beleidsregel of verordening

Besluit college

Het college besluit conform het voorstel.

Bijlagen

1 toelichting_NL.IMRO.1961.WPLBRechtvtLeede34-VA01.pdf (original), 2 regels_NL.IMRO.1961.WPLBRechtvtLeede34-VA01.pdf (original), 3 verbeelding_NL.IMRO.1961.WPLBRechtvtLeede34-VA01.pdf (original), 4 Bijlagen-samengevoegd.pdf (original), B6 Landschappelijk inpassingsplan.pdf (original), Collegevoorstel Vaststelling wijzigingsplan Recht van ter Leede 34, Leerbroek (wijziging agrarisch bouwvlak).docx (original), Memo aanvrager - Aanpassing LIP Recht van ter Leede 34.pdf (original), Toetsing bureau Mooisticht 25-02001 Toetsing memo Recht van ter Leede 34.pdf (original), Toetsing bureau Mooisticht 25-05016 Recht van ter Leede 34.pdf (original),



Zienswijze Polder B.V..pdf (original), Zienswijze Provincie Utrecht.pdf (original),
Zienswijzennota wijzigingsplan Recht van ter Leede 34 LB.pdf (original)



Zienswijzennota wijzigingsplan Recht van ter Leede 34, Leerbroek

Voortraject procedure

Het college heeft op 19 december 2023 besloten om het ontwerp wijzigingsplan Recht van ter Leede 34, Leerbroek, ter inzage te leggen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een zienswijze ontvangen van Polder B.V. en van de provincie Utrecht.

Van de ingediende zienswijze wordt hieronder korte samenvatting gegeven, met daarnaast de beantwoording per onderwerp.

Indieners	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording en conclusie
Polder B.V.	De Polder B.V. had, als ontwikkelaar van het woningbouwplan aan de Recht van ter Leede 40a te Leerbroek, betrokken moeten worden bij de participatie en betreurt dat dit niet is gebeurd. Polder B.V. vraagt extra tijd om de zienswijze aan te vullen eventueel met input van de toekomstige bewoners van het woningbouwplan. Deze zienswijze vormt een pro-formazienswijze.	De pro-forma zienswijze is, ondanks dat hiervoor gelegenheid is geboden, niet aangevuld met inhoudelijke gronden.
Provincie Utrecht	Het voorliggend plan houdt geen rekening met het cultuurhistorisch verkavelingspatroon. Het plan gaat uit van het gedeeltelijk dempen van deze lengtesloot ten behoeve van de realisatie van de loods en verlenging van de kuilplaten. Met het dempen van de sloot wordt het cultuurhistorisch verkavelingspatroon aangetast. Er wordt onvoldoende ingegaan op de kernkwaliteiten van het Groene Hart en geen aandacht besteedt aan de kwaliteiten van het veenweidegebied. Ook vanuit dit oogpunt is het dempen van de sloot een aantasting van het verkavelingspatroon van het veenweidegebied van het Groene Hart.	Na advies van bureau Mooisticht is in het bij het plan behorende landschapsinrichtingsplan aandacht besteedt aan de door de provincie genoemde aspecten. Op basis van de advisering van bureau Mooisticht kan worden geconcludeerd dat aan de zienswijze van provincie Utrecht wordt tegemoetgekomen door de aanpassingen aan het Landschapsinrichtingsplan.