



## **Nota 'Vooroverleg en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Parallelweg 39-41' in Leerdam.**

Gemeente Leerdam  
Afdeling Beleid  
Augustus 2015

## Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de recente bedrijfsverplaatsing van de intensieve veehouderij aan Parallelweg 39 naar een locatie achter op het perceel (thans Parallelweg 41). Deze verplaatsing is juridisch mogelijk gemaakt op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Met deze vergunde verplaatsing zijn op de locatie Parallelweg 39 drie vleeskuikenschuren en twee bedrijfswoningen achtergebleven. De drie vleeskuikenschuren zijn gesloopt en de twee achterblijvende bedrijfswoningen krijgen de bestemming burgerwoningen. Deze nieuw vergunde situatie wordt in dit bestemmingsplan verwerkt waarbij de nieuwe locatie, Parallelweg 41, een agrarisch bouwvlak voor intensieve veehouderij krijgt, het bouwvlak aan de Parallelweg 39 komt te vervallen en de twee bedrijfswoningen een bestemming tot burgerwoning krijgen.

## Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Leerdam, ten noorden van de nieuwbouwwijk Broekgraaf. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 ligging plangebied

In de vergadering van 28 april 2015 heeft het college ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan "Parallelweg 39-41" in Leerdam en is het vastgestelde voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het bestuurlijk vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de relevante instanties toegestuurd.

Het vooroverleg heeft geen reacties opgeleverd. Gedurende deze periode is het voorontwerp nog ambtelijk gecontroleerd en nagegaan of er zaken nog verduidelijkt of verbeterd zouden moeten worden. Dit heeft een aantal aanvullingen en wijzingen tot gevolg gehad. In deze nota vindt u de ambtelijke wijzigingen.

### **Vooroverlegreacties**

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het Waterschap Rivierenland en de gemeente Zederik (de buurgemeente, waaraan de locatie grenst).

- **Reactie provincie Zuid Holland**  
Het e-formulier is ingevuld. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.
- **Reactie Waterschap Rivierenland**  
Het waterschap heeft geen opmerkingen.
- **Reactie gemeente Zederik**  
De gemeente Zederik heeft geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

### **Ambtelijke wijzigingen**

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch-juridisch kader gevormd voor het nieuw opgerichte intensieve veehouderijbedrijf aan Parallelweg 41 en de bestemming van de achterblijvende bedrijfswoningen tot burgerwoningen. Zoals al aangegeven is hierbij als uitgangspunt genomen de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van 20 september 2012. Voor de bestemmingsplansystematiek wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied", dat in 2010 is vastgesteld en in werking getreden. Daarbij is in dit bestemmingsplan, mede gelet op de ligging (in de kernrandzone) en de aard van het bedrijf (een intensieve veehouderij naast een grondgebonden melkveehouderij), gekozen voor maatwerk bij het verwerken van genoemde omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Verder zijn geen concrete uitbreidingsplannen bekend wat ook begrijpelijk is omdat recent nog een nieuwe vergunning voor het nieuwe of verplaatste bedrijf is verleend.

Dit maatwerk bleek bij een juridische toetsing nog onvoldoende onderbouwd en heeft geleid tot een nader onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden op basis van de stikstofdepositie en naar het bestaande leef- en woonklimaat in de omgeving voor geur. Hieronder wordt ingegaan op alle ambtshalve wijzigingen.

Behalve de hier genoemde wijzigingen is er ook een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

### **Par. 3.3 Toelichting Gemeentelijk beleid onder 'Bestemmingsplan Buitengebied'**

Op deze plek in de toelichting staat aangegeven welke specifieke bestemmingen er gelden voor het plangebied. De bestemmingsplansystematiek en de toelichting daarop ontbreekt en is in dit ontwerp toegevoegd.

#### *Gebiedsindeling buitengebied Leerdam*

In de integrale visie voor het buitengebied van Leerdam worden vier gebiedstypen onderscheiden. Voor het onderhavige plan zijn type 3 en type 4 relevant.

Type 3 zijn gebieden waar landschap, cultuurhistorie, landbouw en recreatie naast elkaar voorkomen en met elkaar verweven zijn. Binnen deze zones rondom de kern van Leerdam liggen diverse opgaven voor met name recreatie, dit in combinatie met behoud van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie. Het zijn de zones waar het grondgebruik veelal agrarisch is, maar waar sterk de behoefte bestaat aan een nieuwe functie vanwege de directe nabijheid van de stad (behoefte aan recreatie, wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen) en vanwege de afnemende draagkracht van de agrarische sector.

Type 4 zijn gebieden zijn de potentiële stedelijke ontwikkelingsgebieden. De ontwikkelingslocatie Broekgraaf maar ook het onderhavige plangebied Parallelweg 39-41 ten noorden van het spoor behoren tot dit type locatie. Volgens het vigerende beleid zullen de agrarische bedrijven in deze gebieden worden afgebouwd en wordt nieuwsvestiging van agrarische bedrijven hier niet toegestaan.

Volgens de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied" krijgen de agrarische bouwvlakken in de hierboven bedoelde gebieden de aanduiding Wro-zone – 'wijziging kernrandzone' en krijgt het gehele gebied de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied nieuwvestiging agrarische bedrijven niet toegestaan'. Met deze aanduiding wordt voorkomen dat er zich nieuwe bedrijven vestigen en dat bij omschakeling van bedrijven er functies worden toegevoegd die zich niet verhouden tot het nagestreefde streefbeeld (zie verder de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied pag. 32-33). Beide Wro-zones worden als wetgevingzones opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

#### Agrarische bouwvlakken

*Het bestemmingsplan Buitengebied bepaalt dat vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen en uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven met intensieve veehouderij als hoofdactiviteit of als nevenactiviteit zijn uitgesloten (zie toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied pag. 46). In de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied is dat als volgt vertaald:*

- *Op agrarische bouwvlakken zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan met uitzondering van boom-, (bloem)bol-, sier- en fruitteeltbedrijven en paardenhouderijen.*
- *Daarnaast is de mogelijkheid tot aanvullende bedrijfstypen niet grondgebonden agrarische bedrijfstypen gerelateerd aan de specifieke locatie. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar niet grondgebonden bedrijven, intensieve veehouderijbedrijven en bedrijven met een neventak van intensieve veehouderij. Het geheel van deze regels bepaalt de bestemming (zie hiervoor regels bestemmingsplan buitengebied 3.1.2 d en e).*
- *Volgens de gehanteerde bestemmingsplansystematiek is omschakeling naar en nieuwvestiging van een intensieve veehouderij niet mogelijk (art.3.7.1.b).*

*Het bestemmingsplan Buitengebied hanteert aldus een terughoudend beleid ten aanzien van (intensieve) veehouderijen, waarvan Leerdam er vier telt. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt aan intensieve veehouderijbedrijven de mogelijkheid gegeven om binnen het bouwvlak uit te breiden, maar uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van intensieve veehouderij wordt niet toegestaan. In dit geval gaat het om een intensieve veehouderij, gelegen in de kernrandzone nabij de bebouwde kom van Leerdam. Het bedrijf is verplaatst om de (woonwijk)ontwikkeling van Broekgraaf, een nieuwbouwlocatie, mogelijk te maken. De ontwikkeling van Broekgraaf is ondertussen in volle gang. Door de verandering van aard (van uitsluitend intensieve veehouderij naar een combinatie van grondgebonden en intensieve veehouderij) en ligging van het bedrijf is de geurbelasting voor de toekomstige woningen in Broekgraaf teruggebracht tot onder de wettelijke norm van de Wgv met uitzondering van de noord-oostelijke hoek van Broekgraaf. Hiervoor is een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Daarmee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in Broekgraaf gegarandeerd worden. Een (terug)omschakeling naar een volledig intensieve veehouderijbedrijf zou het woon- en leefklimaat in Broekgraaf onaanvaardbaar aantasten. Dat is de reden om in het onderhavige bestemmingsplan slechts de vergunde situatie in te passen in het bestemmingsplan en omschakeling of uitbreiding alleen toe te staan als gebleken is dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Die afweging wordt met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7. vormgegeven.*

*In de lijn van de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied wordt in het onderhavige bestemmingplan het bedrijf op Parallelweg 41 getypeerd als een 'grondgebonden agrarisch bedrijf naast een intensieve veehouderij met vleeskuikens'. In afwijking van het bestemmingsplan Buitengebied is uitbreiding naar een volledige intensieve veehouderij of omschakeling naar een andere vorm van intensieve veehouderij uitsluitend mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. Op de verbeelding zal de locatie worden aangeduid met intensieve veehouderij (iv).*

#### **Par. 4.7 Natuurbeschermingswet/stikstofdepositie**

Aan de toelichting zal onder paragraaf 4.6 een paragraaf PAS Natuurbeschermingswet/stikstofdepositie worden toegevoegd.

*In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 moet worden aangetoond dat de in het bestemmingsplan geboden ontwikkelingsruimte geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden tot gevolg heeft. Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS biedt per periode van 6 jaar stikstofdepositieruimte voor ontwikkelingen. De depositieruimte voor de hier relevante natura-2000 gebieden (waaronder de Zuider Diefdijk/Lingedijk Zuid en de Biesbosch) is relatief beperkt; binnen 3 weken na de inwerkingtreding is de depositieruimte al voor een aanzienlijk deel uitgegeven.*

*Vooralsnog is het onzeker dat voor een eventuele toekomstige uitbreiding of omschakeling voldoende depositieruimte aanwezig is binnen de PAS en daarmee kan niet worden aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Uitbreiding van een intensieve veehouderij kan dan ook niet bij recht worden mogelijk gemaakt.*

#### **Art. 3.1.2 d toevoegen Toegestane Agrarische bedrijfstypen**

Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied zal het toegestane agrarische bedrijfstypen als volgt worden geformuleerd:

*Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met uitzondering van boom-, (bloem)bol-, sier- en fruitteeltbedrijven. Daarnaast is een bedrijfsvorm van intensieve veehouderij met vleeskuikens toegestaan tot een maximum van 84.500 vleeskuikens uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Omschakeling naar een andere vorm van intensieve veehouderij of uitbreiding van het aantal vleeskuikens tot een volledige intensieve veehouderij is alleen toegestaan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.1.*

#### **Art. 3.4.1a komt te vervallen 'Uitbreiding van de intensieve veehouderij niet toegestaan'**

#### **Art. 3.7.1 is gewijzigd** Wijzigen omschakeling en nieuwvestiging niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvorm

*Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden binnen deze bestemming (zoals bedoeld in 3.1.2 onder d) wijzigen ten einde het bedrijf om te schakelen naar een andere vorm van niet-grondgebonden bedrijfsvoering of uit te breiden tot een volledig niet-grondgebonden agrarische bedrijf mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- a. omschakeling naar glastuinbouw is niet toegestaan.*
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf; hierover dient van tevoren een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijk, agrarische deskundige te worden gehoord;*
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de omschakeling van intensieve veehouderij naar of uitbreiding tot een volledig niet grondgebonden agrarisch bedrijf dient aangetoond te worden; hieromtrent dient advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijk terzake deskundige;*
- d. omvang van het bouwvlak mag niet meer zijn dan de omvang van het huidige bouwvlak;*
- e. maximaal is één bedrijfswoning toegestaan;*
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies;*
- i. de wijziging moet voldoen aan de normen in de vastgestelde gemeentelijke geurverordening;*
- j. de wijziging is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende functies;*
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishouding; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;*
- l. de wijziging mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van het natura-2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het natura-2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;*
- m. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;*
- n. uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;*
- o. omtrent het bepaalde in b. wordt advies ingewonnen bij de Agrarische adviescommissie;*
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredig aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;*
- q. de milieu-planologische haalbaarheid van de wijziging dient te worden aangetoond. Hierbij dient te worden aangetoond dat de stikstofdepositieruimte voor de relevante natura-2000 gebieden niet wordt overschreden.*

#### **Artikel 4.3.3 Afwijking voorziening buiten bouwvlak**

In het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat Burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen om buiten het bouwvlak (de bestemming Agrarisch - Bouwvlak) ondersteunende voorzieningen toe te staan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met bijbehorende niet gebouwde onderdelen, zoals sleufsilo's en mestkuilen, waarbij aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Gezien de voorwaarden - de waarborging voor een goede ruimtelijke ordening - levert het geen bezwaar op om de ontheffingsmogelijkheid ook in dit bestemmingsplan op te nemen.

Onderstaande afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 4.3.3.

*Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2. teneinde aan het bouwvlak (de bestemming Agrarisch-bouwvlak) ondersteunende voorzieningen toe te staan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met bijbehorende niet gebouwde onderdelen, zoals sleufsilo's en mestkuilen, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*

- a. er is aangetoond dat situering binnen de bestemming Agrarisch - Bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;*
- b. de voorziening mag uitsluitend direct grenzend aan de bestemming Agrarisch - Bouwvlak worden gesitueerd;*
- c. de overschrijding mag aan één zijde plaatsvinden, niet zijnde een naar de openbare weg gekeerde zijde;*
- d. de overschrijding van het bouwvlak door de ondersteunende voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met bijbehorende niet gebouwde onderdelen, mag niet meer dan 20 m bedragen, gemeten uit de grens van de bestemming Agrarisch - Bouwvlak over maximaal de breedte van het bouwvlak;*
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs-)woningen van derden;*
- f. de bebouwde oppervlakte van de overschrijding (uitsluitend voor zover het de gebouwde onderdelen betreft) mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.*

#### **Artikel 10 toevoegen Wetgevingzone**

*Ter plaatse van de gebiedaanduidingen:*

- a. wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone*
  - b. wetgevingzone - wijzigingsgebied nieuwvestiging uitgesloten*
- gelden specifieke regels. Deze regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.*

*Hiertoe wordt aan artikel 3.7.1 een nieuw sub a ingevoegd:*

*"ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied nieuwvestiging uitgesloten' is geen nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toegestaan;"*

*Ook wordt artikel 3.7.2. ingevoegd, luidende:*

*"3.7.2 Wijziging overige niet-agrarische bedrijven*

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming wijzigen in de bestemming Bedrijf zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omzetting is slechts toegestaan naar:*
  - een agrarisch aanverwant bedrijf;*
  - een buitengebied gebonden bedrijf;*
  - een kleinschalig-ambachtelijk bedrijf in maximaal categorie 1 en 2 als opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een kleinschalig-ambachtelijk bedrijf dat daarmee qua aard en milieubelasting vergelijkbaar is;*
- b. buitengebied gebonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone';*
- c. kleinschalige-ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone';*
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;*

- e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen, dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt.
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de beoogde functie mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk/Diefdijk Zuid niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. voor de beoogde functie geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mogen worden aangetast;
- k. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde functie;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- o. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming Bedrijf zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de bedrijfsactiviteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen;
- r. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen."

#### **Aanpassingen verbeelding**

- Ter plaatse van de bestemming Agrarisch- Bouwvlak is de aanduiding 'intensieve veehouderij' (iv) opgenomen (zie voor toelichting hierboven).
- Ter plaatse van de bestemming Agrarisch- Bouwvlak geldt 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone'.
- Ter plaatse van het plangebied geldt 'wetgevingzone – wijzigingsgebied nieuwvestiging uitgesloten'.
- Het bouwvlak is aangepast overeenkomstig de gerealiseerde situatie, waarbij de tuin behorende bij de woning in het bouwvlak is opgenomen.