



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

Aaksterveldsesteeg ongenummerd te Ameide

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.AMDAakstervsteeg.ON01

Datum: 27-2-2018

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18009

Opdrachtgever: Mevr. Schwarze, 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	Uitvoerbaarheid	6
1.6	Economische uitvoerbaarheid	7
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
1.8	Toelichting op de regels	8
1.9	Bijlagen	8
2	Planregels.....	9
2.1	Inleidende regels	9
2.2	Bestemmingsregels	9
2.3	Algemene regels.....	9
2.4	Overgangs- en slotregels	9



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft een verzoek ontvangen voor het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de Aaksterveldsesteeg in Ameide. Kadastraal bekend gemeente Ameide, sectie C, nummer 11 en 12.

Een nieuw agrarisch bedrijf kan gerealiseerd worden met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.8 van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit artikel geeft het college de bevoegdheid om een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf op te nemen.

1.2 Beschrijving plan

Op Tiendweg 5b in Noordeloos is een melkveehouderij gevestigd. Twee zoons van de eigenaar nemen in de toekomst het agrarisch bedrijf over. Om te zorgen dat beiden een eigen agrarisch bedrijf kunnen voeren, wordt het huidige bedrijf gesplitst. Voor beide locaties is de beoogde bedrijfsomvang circa 150 melk- en kalfkoeien met daarbij 100 stuks jongvee.

Om dit mogelijk te maken moet een nieuw agrarisch bouwvlak gerealiseerd worden. De gewenste locatie daarvoor ligt op eigen gronden van het bedrijf, aan de Aaksterveldsesteeg in Ameide. Hier heeft het bedrijf 50 hectare grond. Op deze locatie is behoefte aan een bouwvlak waarop een bedrijfswoning, ligboxenstal en werktuigenberging gerealiseerd kan worden.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik uit 2015 heeft het betreffende perceel aan de Aaksterveldsesteeg de bestemming Agrarisch (artikel 3) zonder bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden bedrijf. Er is geen bouwvlak aanwezig. Dit houdt in dat er geen bebouwing gerealiseerd mag worden.

Het college heeft op 23 mei 2017 besloten dat zij in principe medewerking willen verlenen aan het realiseren van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Aaksterveldsesteeg. Daarvoor moet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.8 van het bestemmingsplan Buitengebied voldaan worden.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een nieuw bouwvlak voor een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 2 hectare;
- c. De regels van artikel 3 zijn van toepassing op het nieuwe bouwvlak;
- d. Het bouwvlak bij voorkeur in een historische verkavelingsvorm wordt geprojecteerd;
- e. De eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. De aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;



- g. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

1.4 Toetsing plan

Het verzoek is getoetst aan het ruimtelijk beleid van de gemeente en aan de bovengenoemde voorwaarden.

Uitgangspunt van beleid is dat agrarische bedrijven de ruimte krijgen zich te ontwikkelen. Vanwege de doorontwikkeling naar twee bedrijven, is men op zoek gegaan naar een locatie waar de gewenste bedrijfsvoering goed mogelijk is.

Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid:

- *Uitsluitend voor een grondgebonden agrarisch bedrijf*

Er is sprake van een melkveehouderijbedrijf, een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit blijkt onder andere uit de aaneengesloten huiskavel van circa 50 hectare grasland, waardoor de 'eigen' geproduceerde mest op eigen land kan worden uitgereden. Ook is er een vergunning van de Natuurbeschermingswet voor het mogen houden van circa 138 melkkoeien op deze locatie.

- *Oppervlakte bouwvlak niet meer dan 2 ha*

Het bouwvlak krijgt een oppervlakte van circa 200 x 100 m en zal niet groter worden dan 2 hectare.

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

De planregels van artikel 3 'Agrarisch' blijven van toepassing op het nieuwe bouwvlak.

- *Het bouwvlak sluit aan bij de historische verkavelingsvorm*

Het bouwvlak wordt geprojecteerd in de richting van de historische verkavelingsvorm.

- *Aanwezige waarden en doorzichten worden niet onevenredig aangetast*

Een enkele watergang zal als gevolg van de uitwerking van het bouwvlak worden gedempt. Ter compensatie hiervan, en van de nieuwe verharding, wordt een nieuwe watergang gerealiseerd. Dit gebeurt in overleg met Waterschap Rivierenland.

In het inrichtingsplan wordt de ruimte en openheid gezocht, zodat de doorzichten naar het open weide landschap bewaard blijven. Aankleding rondom het bouwvlak vindt plaats middels gebiedseigen bomen en vegetaties.

- *De aanvraag is getoetst door een agrarisch deskundige*

De agrarisch deskundige adviseert positief over het plan (zie bijlage: Agrarisch advies).

Na de voorgenomen splitsing van het melkveehouderijbedrijf zullen er twee afzonderlijke bedrijven ontstaan met elk een volwaardige omvang, waarvoor de geschetste bebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Bij indiening van de uiteindelijke bouwplannen zal beoordeeld worden of de aangevraagde bebouwing in overeenstemming is met de aard en omvang van het op te richten bedrijf.

- *Geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden*

De omliggende gronden zijn allemaal in eigendom van het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf wordt op circa 363 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning van de kern Ameide gerealiseerd. Qua milieuafstanden voldoet dit dan ook ruimschoots. Daarnaast wordt bij de landschappelijke inpassing nadrukkelijk rekening gehouden met het weidse en open landschap,



waarbij de inpassing niet zal leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.5 Uitvoerbaarheid

Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de wet Bodembescherming. Er is daarom een historisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage: bodemonderzoek). Op basis van dit onderzoek worden geen grote verontreinigingen verwacht. Wel moet bij grondwerkzaamheden (dus bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden, waarbij de voormalige watergangen worden meegenomen. Indien bestaande watergangen worden gedempt, wordt geadviseerd daarbij een verkennend waterbodemonderzoek uit te voeren.

Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Aangezien er sprake is van slechts één nieuw bouwvlak met woning, blijven de bijbehorende verkeersbewegingen beperkt, en zal de luchtkwaliteit niet in betekenende mate veranderen. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Geluid

Omdat de verkeersintensiteit laag is en er geen woningen of andere beschermde objecten in de omgeving aanwezig zijn, kan er zodoende van uit worden gegaan dat er ten aanzien van het wegverkeerslawaai sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijven en Milieuzonering

Hierbij wordt bekeken welke invloed bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. De invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gevoelige bestemmingen zoals woningen gevestigd. De eerste woning zit op een afstand van 363 meter. Er is daarmee geen belemmering voor het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak.

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving. Op de risicokaart is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Water

Om te kijken of het water in het project voldoende gewaarborgd is, is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage: watertoets). Daar kwam uit naar voren dat inzichtelijk gemaakt moet worden hoe wordt om gegaan met de watercompensatie. Daarvoor is de volgende berekening opgesteld, die op 22 februari 2018 door Waterschap Rivierenland is goedgekeurd (zie bijlage: email Waterschap Rivierenland).

Berekening verharding	
1. Sleufsilo (totaal 4 stuks)	2.000 m2
2. Werktuigenberging	800 m2
3. Ligboxenstal	4.050 m2
4. Vaste mestplaat	140 m2
5. Woonhuis	144 m2
6. Erfverharding (parkeren)	4.090 m2



Totaal	11.224 m ²
Vrijstelling landelijk gebied	- 1.500 m ²
Totaal	9.724 m²

$9.724 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3 = 424 \text{ m}^3 / 0,20 \text{ m (zomerpeil)} = 2.120 \text{ m}^2$ nieuw te graven open water.

Compensatie nieuw verhard oppervlak	2.120 m ²
Dempen B-water 049402 over 150 m	675 m ²
Totaal te compenseren in B-water	2.795 m²

Voorstel voor compensatie: Verdelen over de B-watergangen in bezit bij initiatiefnemer.

B-watergang 047180	530 m
B-watergang 049402	430 m
B-watergang 049396	686 m
B-watergang 049393	717 m
Totale lengte B-watergangen	2.363 m
*120 cm verbreding per watergang.	
Totale compensatie	2.800 m²

Ecologie

Het initiatief betreft enkel het toekennen van een bouwvlak. Met de wijziging op zich zijn geen bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen gemoeid. Mogelijke aanwezige beschermde flora en fauna wordt zodoende niet aangetast.

Indien er in de toekomst bebouwing gerealiseerd wordt, zal een ecologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Archeologie

Het initiatief betreft enkel het toekennen van een bouwvlak. Met de wijziging op zich zijn geen bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen gemoeid. Mogelijk aanwezige archeologische waarden worden zodoende niet aangetast.

Indien er in de toekomst bedrijfsbebouwing gerealiseerd wordt, zal afhankelijk van de diepte en afmeting van de bebouwing, een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

1.6 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 nieuw bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. Anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure, zijn er voor de gemeente geen andere kosten. Deze kosten worden verhaald via de leges.

Met de aanvrager is een overeenkomst tot afwenteling planschade getekend.

1.7 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 het waterschap en 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 geding zijn.



Het ontwerp wijzigingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Na de vaststelling van het plan door het college van B&W, zal het besluit bekend worden gemaakt. Het plan zal dan weer gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende die termijn kan er tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.8 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 16 juni 2015.

1.9 Bijlagen

Bijlage 1: Agrarisch advies

Bijlage 2: Historisch bodemonderzoek

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: e-mail Waterschap Rivierenland



2 Planregels

2.1 Inleidende regels

2.1.1 Artikel 1 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

2.1.2 Artikel 2 Wijze van meten

Voor de Wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

2.2 Bestemmingsregels

2.2.1 Artikel 3 Agrarisch

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

2.3 Algemene regels

2.3.1 Artikel 6 Algemene regels

Voor de Algemene Regels wordt verwezen naar de artikelen 28 tot en met 34 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

2.4 Overgangs- en slotregels

2.4.1 Artikel 7 Overgangsrecht

Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 35 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

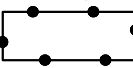
2.4.2 Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan "Zouwendijk 119" van de gemeente Zederik.

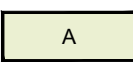




Plangebied

 Aaksterveldsesteeg ongenummerd

Enkelbestemmingen

 Agrarisch

Gebiedsaanduidingen

 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 27-02-2018
schaal 1 : 1000
formaat A3
project nr. -
blad 1/1

gemeente
Zederik
wijzigingsplan
Aaksterveldsesteeg ongenummerd
planid : NL.IMRO.0707.AMDAakstervsteeg



planstatus : ontwerp