



Nota van zienswijzen en wijzigingen
bestemmingsplan "Parallelweg 39-41 in Leerdam"

Gemeente Leerdam
Afdeling Beleid
Januari 2018, versie 5

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 27 oktober 2015 besloten de planologische procedure voor het wijzigen van de bestemming op de percelen Parallelweg 39 – 41 in Leerdam te starten. Het al verplaatste agrarisch bedrijf wordt nu planologisch verankerd (was geregeld door middel van een omgevingsvergunning artikel 2.12, eerste lid, a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de voormalige bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming.

Het plangebied betreft het perceel gelegen aan de Parallelweg 39 – 41 in Leerdam. Dit is in het buitengebied van Leerdam, ten noorden van de nieuwbouwwijk Broekgraaf.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 5 november 2015 gedurende zes weken (tot en met 16 december 2015) voor iedereen ter inzage gelegen, via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.leerdam.nl en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant, in het gemeentelijk elektronisch blad, in het Kontakt en de gemeentelijke website. Daarbij is de mededeling gedaan dat iedereen gedurende genoemde periode schriftelijke of mondelinge zienswijzen in kon dienen bij de gemeenteraad.

Er heeft abusievelijk geen melding gestaan in het Kontakt. Daarom is er een tweede terinzagelegging gedaan (van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016). De bekendmaking is op gelijke wijze als hiervoor gedaan.

Zienswijzen

Binnen de hiervoor gestelde termijn is er één schriftelijke en één mondelinge zienswijze ingediend. Er is op 28 januari 2016 een nadere onderbouwing van de mondelinge zienswijze ontvangen. Deze is één dag buiten de hiervoor gestelde termijn ontvangen.

De eerste zienswijze wordt met de letter A aangegeven. Om privacyredenen zijn namen van particulieren niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de Wet bescherming persoonsgegevens.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen. Deze zijn in behandeling genomen. De beantwoording van de zienswijzen vindt plaats in deze zienswijzennota. Ook staat aangegeven hoe om is gegaan met de te laat ontvangen aanvullende nadere onderbouwing van de mondelinge zienswijze.

Zienswijze 1

Ingediend door: "A"

a. Kennisgeving ter inzage legging

A meldt dat de kennisgeving van de terinzagelegging niet heeft plaatsgevonden in het huis-aan-huisblad "Het Kontakt". Bij andere vergelijkbare ruimtelijke plannen is dit wel gebeurt. A wil graag dat de bekendmaking ook in het "Kontakt" plaatsvindt.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure opnieuw gestart, waarbij ook een kennisgeving in het lokale nieuwsblad Het Kontakt heeft plaatsgevonden. Dit is overigens geen wettelijke verplichting.

b. Stikstofdepositie

Op basis van welk concreet onderzoek heeft de gemeente bepaald dat de stikstofdepositieruimte bijna op is. Dit vormt de onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat in hoofdstuk 4.7 dat de depositieruimte voor de hier relevante natura-2000 gebieden (waaronder de Zuider Diefdijk/Lingedijk Zuid en de Biesbosch) relatief beperkt is; binnen drie weken na de inwerkingtreding d.d. 1 juli 2015 inwerkingtreding van de PAS de depositieruimte al voor een aanzienlijk deel is uitgegeven.

Het klopt dat dit niet onderbouwd is. Wij laten echter de hier bedoelde wijzigingsbevoegdheid vervallen. Belangrijkste argument is dat het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan ontwikkelingsruimte te claimen uit het PAS. De toestemmingsbesluiten waarmee ontwikkelingsruimte uit het PAS aan projecten of handelingen wordt toegedeeld zijn opgesomd in artikel 19km Nbw. Het 'normale' bestemmingsplan is geen project of handeling in de zin van artikel 19km Nbw. Daarom kan een bestemmingsplan (of wijzigingsbevoegdheid) geen ontwikkelingsruimte uit het PAS claimen. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3 lid 7.1 van het ontwerp bestemmingsplan wordt daarom ambtshalve uit het plan gehaald. De toelichting (paragraaf 4.7) wordt op dit punt verduidelijkt. Indien in de toekomst wordt meegewerkt aan een uitbreiding of wijziging van de veestapel van het agrarisch bedrijf, dan dient te zijner tijd onderbouwd te worden of dat past binnen de beschikbare stikstofdepositieruimte uit het PAS.

c. Wet Plattelandswoningen

A stelt dat volgens de Wet Plattelandswoningen de voormalige bedrijfswoningen bestemd kunnen worden als voormalige agrarische bedrijfswoningen (VAB) en dat dit gewenst is in verband met het ongehinderd kunnen voortzetten van het bedrijf en de bedrijfsvoering.

Reactie gemeente

Op 1 januari 2013 trad de Wet plattelandswoning in werking. Door deze wet werden de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet geurhinder en veehouderij gewijzigd en werd de zogenaamde "plattelandswoning" mogelijk.

Bij plattelandswoning moeten de twee voormalige bedrijfswoningen worden gezien als onderdeel van de veehouderij, de inrichting. Derden mogen er in wonen en de woningen worden niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Uit de Memorie van Toelichting op de Wet plattelandswoningen (nummer 33078) blijkt dat het de bedoeling is dat de agrarische bestemming gehandhaafd blijft en dat er in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning de "plattelandswoningen" aangeduid kunnen (blijven) worden als "agrarische bedrijfswoning" of als "voormalige agrarische bedrijfswoning".

Uit de bestemmingsplanvoorschriften of de omgevingsvergunning moet dan duidelijk worden dat de woning (ook) bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarisch bedrijf heeft. Deze constructie waarin de agrarische bestemming wordt gehandhaafd, heeft als bijkomend voordeel, volgens de wetgever, dat de relatie met het nabijgelegen agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen als agrarische bedrijfswoning behoorde ook voor de toekomst blijvend wordt verankerd. Dat is noodzakelijk want alleen ten opzichte van dat bedrijf geldt dat de woning geen bescherming zal genieten tegen nadelige milieueffecten van de bedrijfsvoering. Er hoeft nu geen nieuwe, wellicht veel complexere, juridische constructie te worden bedacht om deze relatie zichtbaar te houden.

In de hiervoor beschreven constructie wordt het planologisch toegestaan om de agrarische bedrijfswoning (ook) door niet functioneel met het bedrijf verbonden derden te laten bewonen. Het is desalniettemin niet de bedoeling dat dit ertoe zou leiden dat de woning op grond van die planologische regeling toch als burgerwoning wordt aangemerkt en beschermd. Daarom wordt in het wetsvoorstel expliciet geregeld dat de (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (ook) door derden bewoond mag worden, voor wat betreft de vergunningverlening aan dat bijbehorende agrarische bedrijf beschouwd wordt en blijft worden als onderdeel van die inrichting.

In deze situatie wordt de inrichting (het agrarisch bouwvlak) naar het noordelijk gedeelte van het perceel verplaatst en maken de woningen geen onderdeel meer uit van het agrarisch bouwblok. Alleen al juridisch gezien is het daarom niet mogelijk om de twee voormalige bedrijfswoningen als plattelandswoningen aan te duiden. Dit is in strijd met wat de wetgever heeft beoogd met plattelandswoningen. De voormalige bedrijfswoningen behoren niet meer tot de inrichting, vallen niet meer in de agrarische bestemming.

De agrarische bestemming kan ter plaatse in verband met een goede ruimtelijke ordening niet meer gehandhaafd worden. 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. Het terugbrengen van de agrarische bestemming zou het woon- en leefklimaat in Broekgraaf onaanvaardbaar aantasten. Daarom wordt de agrarische bestemming gewijzigd waarbij de aanduiding 'Gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied nieuwvestiging uitgesloten' komt te vervallen. En zoals hiervoor al is aangegeven, omdat er ter plaatse geen agrarische bestemming meer mogelijk is, kunnen de voormalige agrarische bedrijfswoningen ook niet worden aangeduid als plattelandswoningen.

d. Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid onuitvoerbaar

A stelt dat de voorwaarden van de wijzigingen in artikel 3.7.1 onuitvoerbaar zijn:

- de regeling in de nota bestuurlijk vooroverleg "Parallelweg 39-41" in Leerdam en het ontwerpbestemmingsplan komen niet overeen. Vraag is welk hier geldt. Van de zijde van de gemeente wordt aangegeven dat hier de regeling geldt zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;
- volgens A is er sprake van een onuitvoerbare voorwaarde waardoor de wijzigingsbevoegdheid in de praktijk neerkomt op een verbod. Ze wijzen daarbij op lid k (wijziging is niet toestaan indien er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Volgens de Geurverordening is dat tot 1,75 OU. Waar hij nu al meer dan 3 OU heeft in een klein deel van Broekgraaf) en lid r (overschrijding van de stikstofdepositieruimte);

- A is het eens met maatwerk en dat omschakeling van de rundveetak naar intensieve veehouderij verboden wordt, hoewel hij door de milieuregeling al aan banden gelegd wordt. Ze zijn het echter niet eens met omschakeling van zijn intensieve veehouderij tak naar een andere vorm van intensieve veehouderij. Ze willen daar flexibel in kunnen zijn.

Reactie gemeente

De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3 lid 7.1 van het ontwerp bestemmingsplan komt te vervallen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.b.

e. Bouwvlakken te groot

A vindt de bouwvlakken bij de woningen te groot.

Reactie gemeente

In de lijn van de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bouwvlakken bij de woningen toegekend. Hier is voor gekozen, omdat de locatie is gelegen in het buitengebied. Er is dan sprake van rechtsgelijkheid en uniformiteit. Dergelijke bouwvlakken komen meer voor in het buitengebied, onder meer aan de Recht van ter Leede. De grootte van de woning is begrensd doordat deze maximaal 650 m³ mag zijn. Verder is de maximale bouwhoogte vastgelegd. De bijgebouwen dienen eveneens binnen het bouwvlak opgericht te worden. Om enige vrijheid te hebben in de situering van bijgebouwen is het bouwvlak ruimer.

f. Extra woning

A wenst een extra woning op te nemen op het bouwvlak van nr. 40. Dit ter compensatie van de eerder ingediende claim met betrekking tot sloop (en de vertraging die daarin is opgetreden) van de achterblijvende kippenschuren.

Reactie gemeente

De gemeente is met de initiatiefnemer tot overeenstemming gekomen over de financiële voorwaarden voor de verplaatsing van het bedrijf en de sloop van de schuren. Mocht initiatiefnemer van mening zijn dat niet gehandeld is conform de overeenkomst, dan is de bestemmingsplanprocedure niet het juiste gremium om dat aan te kaarten. Verder wordt opgemerkt dat het niet wenselijk is om in het buitengebied extra burgerwoningen toe te staan. Dit is in strijd met provinciaal beleid. Onder speciale condities is nieuwbouw van burgerwoningen aan de orde, onder andere als gevolg van de regeling ruimte voor ruimte. Dat is hier niet aan de orde. Dus los van de uitkomst van het eventuele verschil van mening over de overeenkomst, wordt er geen extra woning toegestaan.

g. Openbaarheid weg

A vraagt of met het vaststellen van het bestemmingsplan ook de openbaarheid van de weg geregeld is.

Reactie gemeente

De openbaarheid van een weg staat los van de vaststelling van een bestemmingsplan. De gemeenteraad moet apart een besluit nemen om de weg openbaar te maken.

Nadere onderbouwing zienswijze

Wij hebben van de indiener van de zienswijze op 28 januari 2016 een nadere onderbouwing op de ingediende zienswijze ontvangen. De indiener kondigt dit op 27 januari aan door middel van een emailbericht. In dit emailbericht staat dat op 27 januari 2016 een nadere onderbouwing op de zienswijze op die dag in de brievenbus van het gemeentehuis is gedaan. In het gemeentelijk postregistratiesysteem en op het stuk zelf staat 28 januari 2016. Dit is een dag te laat.

Volgens jurisprudentie (Raad van State 200704804/2) is een zienswijze (hier een nadere onderbouwing van die zienswijze) ontvankelijk indien vaststaat dat deze binnen de termijn is ontvangen. Wanneer deze in de brievenbus van het gemeentehuis wordt gedeponeerd moet er vanuit worden gegaan dat deze is binnengekomen op de datum die is vermeld op de stempel die er bij binnenkomst op is geplaatst, tenzij de aanbieder aannemelijk maakt dat de deze eerder is binnengekomen. Per email deze aankondigen is niet mogelijk, omdat de gemeente Leerdam hiertoe niet de mogelijkheid heeft geopend (digitaal indienen van een zienswijze). Daarom kan worden vastgesteld dat de onderbouwing te laat is ontvangen.

Omdat hier uitsluitende sprake is van een onderbouwing op een al eerder ingediende zienswijze (er volgen geen nieuwe punten) heeft de gemeente deze meegenomen in de beoordeling en beantwoording van de zienswijze. De gemeente geeft wel mee dat in een beroepsfase de bestuursrechter kan oordelen om de nadere onderbouwing niet-ontvankelijk te verklaren.

De motivering heeft betrekking op de punten van de Wet Plattelandswoningen en stikstofdepositie

De indiener van de zienswijze stelt dat de aanduiding "Plattelandswoningen" op de voormalige bedrijfswoningen van toepassing is (punt c. Plattelandswoningen), omdat:

- het voormalige bedrijfswoningen zijn;
- de woningen al overbelast worden qua geluid;
- dit bij het Recht van ter Leede 18 versus 20 ook gedaan is.

De indiener van de zienswijze stelt dat zij flexibel willen blijven in het kunnen schakelen in de intensieve veehouderij tak en stelt dat het bestemmingsplan die ruimte moet bieden (voorwaarden wijzigingsbevoegdheid), omdat:

- er anders geen sprake is van een gelijke behandeling met de andere agrarische bedrijven in het buitengebied van Leerdam. Er wordt verwezen naar het proces in het kader van de Geurverordening, dat er nog enige ruimte voor de ondernemer hoort te zijn. De indiener van de zienswijze verwacht dat het geheel zo wordt ingevuld als toen verwoord;
- er moet nog wel ruimte zijn om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Bedoeld wordt dat naast omschakelen naar andere vormen van intensieve veehouderij. Dat er ook ruimte binnen het bouwvlok moet zijn voor het uitbreiden van de leefruimte van de dieren. De ontwikkelingen in de sector gaan zo snel dat zij niet meer kunnen produceren voor de binnenslandse markt. Daarom vinden zij het redelijk dat de ruimte in het bouwvlok tussen de vleeskuikenstallen en de en de ligboxenstal ook gebruikt mag worden voor de intensieve veehouderij;
- in het toelichting op het bestemmingsplan (4.7) staat "vooralsnog is het onzeker dat voor 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 intensieve veehouderij kan dan ook niet bij recht worden mogelijk gemaakt. De indiener van de zienswijze vindt deze verwoording ronduit discriminerend en verwacht ook dat deze passage wordt verwijderd. Hier is sprake van rechtsongelijkheid. Het maakt voor de natuur niets uit waardoor de stikstofdepositie ontstaat als gevolg van biologische veehouderij, grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij, industrie, verkeer, etc.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.b en 1.c

Zienswijze 2

Ingediend door de provincie Zuid-Holland

Uitbreiding van de intensieve veehouderij

Het plan is in strijd met artikel 2.3.1. lid 1 onder h en i van de Verordening Ruimte. Dit artikel geeft aan dat uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen en bestaande neventakken mogelijk is, mits wordt voldaan aan door GS vast gestelde certificeringen voor dierenwelzijn en duurzaamheid. Daarom wordt verzocht om de uitbreidingsruimte voor de intensieve veehouderij uit het plan te schrappen. Het gaat, voor zover kan worden overzien, om de mogelijkheid die de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7 van het bestemmingsplan biedt voor wat betreft een intensieve veehouderij.

Reactie gemeente

Met ingang van 17 juni 2016 heeft gedurende vier weken een ontwerp actualisering 2016 van de Verordening ruimte ter inzage gelegen. Genoemde regeling over certificering voor dierenwelzijn en duurzaamheid is daarbij geschrapt. Op 14 december 2016 heeft Provinciale Staten de Actualisatie 2016 van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Besluitvorming voor het onderwerp intensieve veehouderij is uitgesteld.

Reden voor uitstel waren op dat moment nog lopende gesprekken met sectorale partijen over een vrijwillig maatregelenpakket met betrekking tot dierenwelzijn en duurzaamheid. Die gesprekken zijn afgerond en de resultaten daarvan zijn doorgestuurd naar Provinciale Staten. Dit is aanleiding voor de provincie om over te gaan tot vaststelling van dit resterende onderdeel Actualisering 2016.

In artikel 2.3.1 lid 1 sub h van de Verordening ruimte 2014 is nu opgenomen: uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een bestaande intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak kan binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare worden toegelaten, voor zover de bebouwing wordt gebruikt voor het houden van dieren op een biologische wijze als bedoeld in artikel 2, onderdeel c, van de Verordening (EG) 834/2007 van de Raad en mits de neventak niet uitgroeit tot hoofdtak. Dit onderdeel komt met de vaststelling van het resterende deel Actualisering 2016 voor het onderdeel intensieve veehouderij te vervallen. Artikel 2.3.1 lid 1 onder i bepaalt dat uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid Holland bestaande hoofdtak intensieve veehouderij kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van 2 hectare.

De wijzigingsbevoegdheid komt om de onder punt 1.b genoemde reden te vervallen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.b.

Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan niet gewijzigd. Het plan wordt op de volgende punten ambtshalve gewijzigd.

Ten aanzien van de verbeelding

Vervallen aanduiding 'Gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied nieuwvestiging uitgesloten'.

Aanpassen van de verbeelding: bouwvlakken van de woningen met de huisnummers 39 en 40 worden overeenkomstig de kadastrale eigendomsgrenzen aangepast.

Ten aanzien van de regels

Vervallen artikellid 3.1.2 sub d laatste zin: omschakeling naar een ander vorm van intensieve veehouderij of uitbreiding van het aantal vleeskuikens tot een volledige intensieve veehouderij is alleen toegestaan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in 3.7.1

Wijziging van artikel 3.2.2 'Maatvoeringsgegevens' onderdeel bedrijfsgebouwen maximale bouwhoogte van 10 m vervangen door 11 m.

Vervallen artikellid 3.7.1 'Wijziging omschakeling en nieuwvestiging niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvorm'.

Ten aanzien van de toelichting

Paragraaf 3.2 'Provinciaal beleid' wordt aangepast aan de laatste stand van zaken. Hierin wordt opgenomen de voorgenomen wijziging van de VRM-actualisering 2016 onderdeel intensieve veehouderij.

Paragraaf 4.7 'PAS (Natuurbeschermingsweg 1998/stikstofdepositie)' wordt aangepast door in te gaan op de relatie PAS en bestemmingsplan.