



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

Achterkade 4 en 4a te Meerkerk

Planstatus:	Ontwerp
Identificatienr:	NL.IMRO.0707.WPMKKAchterkade4.ON01
Datum:	13 juni 2017
Contactpersoon Plannen-makers:	Drs. Ing. C. Vaartjes
Kenmerk Plannen-makers:	PM17023
Opdrachtgever:	Mevr. M. Schwarze, gemeente Zederik



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Gemeentelijk beleid	4
1.4	Toetsing plan	5
1.5	Economische uitvoerbaarheid	5
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
1.7	Toelichting op de regels	6



1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft op 9 mei 2017 besloten om in te stemmen met het wijzigen van het bouwvlak op het perceel Achterkade 4/4a in Meerkerk, kadastraal bekend gemeente Meerkerk, sectie F, nummer 36.

Door het wijzigen van het bouwvlak kan er een efficiënt bedrijf gevoerd worden. Artikel 5.9 van het bestemmingsplan Buitengebied geeft het college de bevoegdheid het bouwvlak te wijzigen.

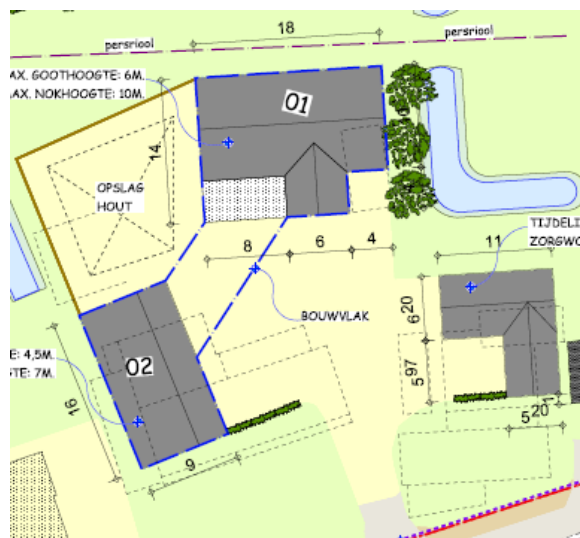
1.2 Beschrijving plan

Op Achterkade 4/4a in Meerkerk is een houthandel gevestigd. De initiatiefnemers van dit plan hebben de locatie recentelijk gekocht. Zij willen de huidige bedrijfsactiviteiten voor een deel voortzetten (handel in openhaardhout). Voor een efficiënt gebruik van het terrein worden de bedrijfsgebouwen voor een groot deel gesloopt en vervangen voor meer functionele nieuwbouw. Om het terrein goed in te kunnen richten en te gebruiken, is het verplaatsen van het bouwvlak noodzakelijk.

Er is daarom een verzoek ingediend om het bouwvlak te wijzigen. De wijziging is weergegeven op onderstaande afbeelding. De oppervlakte van het bouwvlak verandert niet. Door het bouwvlak te wijzigen, kunnen de bedrijfsmogelijkheden op het perceel beter worden benut.



Afbeelding 1: Huidig bouwvlak



Afbeelding 2: Nieuw bouwvlak

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik (2015) heeft het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.9)

In artikel 5.9 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat mag niet groter worden dan de bestaande oppervlakte;



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

Via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan het verzoek om het bouwvlak te wijzigen.

1.4 Toetsing plan

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

- Beleid: Geen verdere uitbreiding bedrijven in buitengebied

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in het buitengebied functies toe te staan die daar passen. Niet-agrarische bedrijven behoren daar niet toe. Deze bedrijven kunnen daarom niet uitbreiden. Echter wil men bestaande bedrijven ook niet onnodig beperken, en wordt er gekeken naar mogelijkheden om de kwaliteit en uitstraling van het gebied te verbeteren en beter te laten passen in het buitengebied.

In voorliggend plan is er geen sprake van uitbreiding van het bedrijf. Het is daarom in overeenstemming met het beleid. Tevens is er sprake van een kwaliteitsverbetering: Een compacter, minder rommelig en beter ingepast perceel.

- Voorwaarde: De oppervlakte blijft gelijk

Het huidige bouwvlak bedraagt ongeveer 421 m². Het toekomstige bouwvlak heeft ook een omvang van 421 m². Alleen de vorm van het bouwvlak wijzigt, de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot.

- Voorwaarde: Geen onevenredige aantasting van belangen omwonenden

De wijziging van het bouwvlak is beperkt. De vorm die wordt gekozen zorgt er voor dat de bebouwing compacter gerealiseerd wordt. Samen met een landschappelijke inpassing zorgt dit voor een verbetering voor omliggende percelen.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.

1.5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van een wijzigingsplan indien er sprake is van een bouwplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Het plan betreft het wijzigen van de vorm van een bouwvlak voor een bedrijf. Anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure, zijn er voor de gemeente geen andere kosten. Deze kosten worden verhaald via de leges.

1.6 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.

1.7 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.



Regels

wijzigingsplan “Achterkade 4/4a Meerkerk”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.WPMKKAchterkade4-ON01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	3
2 Bestemmingsregels.....	4
Artikel 3 Bedrijf.....	4
Artikel 4 Waterstaat - Waterkering	4
Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie.....	4
3 Algemene regels	5
Artikel 6 Algemene regels	5
4 Overgangs- en slotregels.....	6
Artikel 7 Overgangsrecht.....	6
Artikel 8 Slotregel	6

1 Inleidende regels

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.

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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar artikel 5 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

Voor de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt verwezen naar artikel 26 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Voor de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' wordt verwezen naar artikel 27 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

3 Algemene regels

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.

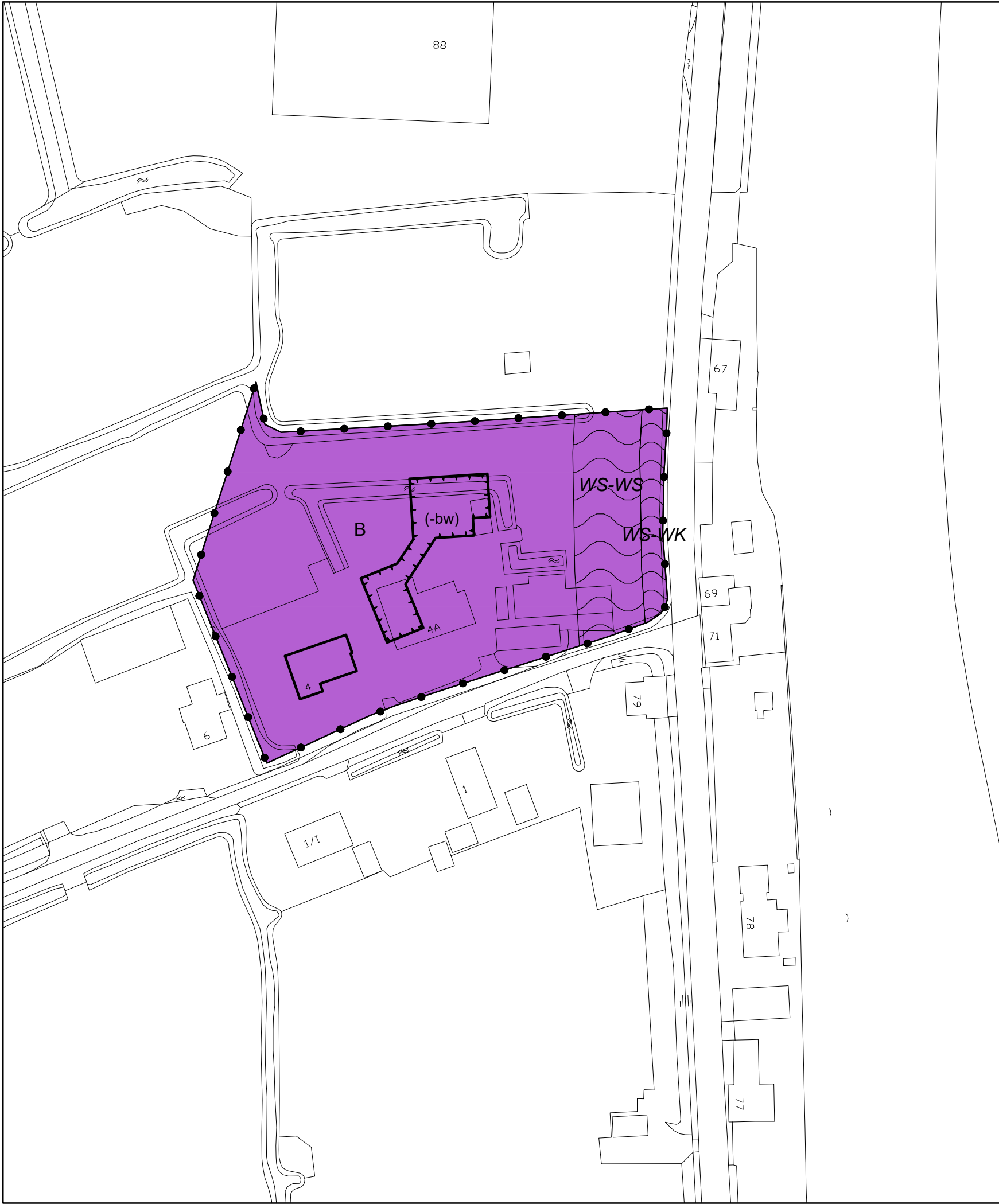
4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

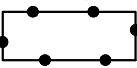
Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 35 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

Artikel 8 Slotregel

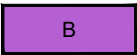
Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan "Achterkade 4/4a Meerkerk" van de gemeente Zederik.



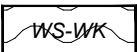
Plangebied

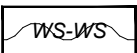
 Achterkade 4/4a, Meerkerk

Enkelbestemmingen

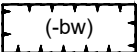
 Bedrijf

Dubbelbestemmingen

 Waterstaat - Waterkering

 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Functieaanduidingen

 bedrijfswoning uitgesloten

Bouwvlakken

 bouwvlak

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 13-06-2017
schaal 1 : 1000
formaat A3
project nr. -
blad 1/1

gemeente
Zederik
wijzigingsplan
Achterkade 4/4a, Meerkerk

planid : NL.IMRO.0707.WPMKKAchterkade4-ON01

planstatus : ontwerp

