



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

Middelkoop 96 in Leerbroek

Planstatus: ontwerp

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLRBMiddelkoop96.ONT1

Datum: 6 juni 2017

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

Kenmerk Plannen-makers: PM17020

Opdrachtgever: Langerak Teken & Adviesbureau



*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	9
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
1.7	Toelichting op de regels	9



1.1 Inleiding

Het college van de gemeente Zederik heeft op 28 maart 2017 in principe ingestemd met het wijzigen van de bestemming en het toestaan van een bedrijf aan huis op het perceel Middelkoop 96 te Leerbroek, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie C, nr. 459.

Op het perceel Middelkoop 96 ligt in de huidige situatie de bestemming Agrarisch. De bedrijfsvoering op de locatie is echter al beëindigd. Initiatiefnemers voor het wijzigingsplan zijn voornemers om op de locatie te gaan wonen en tevens hun hondenfokkerij te vestigen. In de afgelopen jaren is deze hobby dusdanig gegroeid dat dit een bedrijfsmatig karakter heeft gekregen. Om dit te kunnen combineren met de wens voor het landelijk wonen is de locatie Middelkoop 94 – 96 aangekocht. De voormalige koeienstallen en buitenruimte op Middelkoop 96 zijn zeer geschikt voor de hondenfokkerij.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming in van Agrarisch naar Wonen. Conform artikel 3.9 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen.

De hondenfokkerij wordt in dit wijzigingsplan niet specifiek geregeld. In overleg is bepaald dat de hondenfokkerij middels een omgevingsvergunning geregeld wordt in opvolging op het besluit op dit wijzigingsplan. In voorliggend plan wordt voor de volledigheid wel getoetst of de hondenfokkerij mogelijk is binnen de afwijkingsvoorwaarden van het moederplan. Op deze wijze wordt aangetoond dat voorliggend plan incl. de toekomstige ontwikkeling een uitvoerbaar plan betreft.

Het plan voor het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming houdt geen nieuwbouw van bebouwing of andere grootschalige wijzigingen in. Als onderdeel van de aanpassing van het terrein worden in de toekomst hekken geplaatst ten behoeve van de hondenfokkerij.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik (2015) heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) met een bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor Agrarische bedrijvigheid. Onderstaand de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bestemming van Agrarisch naar Wonen wordt gewijzigd.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;



- d. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;
- e. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
- h. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- j. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

1.4 Toetsing plan

Het verzoek tot wijziging van de bestemming naar Wonen is getoetst aan bovengenoemde voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid

Ad a. De voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;

Voorliggende locatie betreft geen monument. De bedrijfswoning met aangebouwde schuren wordt gebruikt voor woondoeleinden. Twee vrijstaande schuren zullen in de toekomst gebruikt worden ten behoeve van het bedrijf aan huis (hondenfokkerij. Aan de voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Ad b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;

Het aantal woningen is en blijft één in voorliggend plan.

Ad c. in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;

Deze voorwaarde is niet van toepassing aangezien het geen monument betreft.

Ad d. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;



De bebouwing zal niet wijzigen als onderdeel van voorliggend plan.

Ad e. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;

De bebouwing zal niet wijzigen dus het volume van de huidige bedrijfswoning met aanbouwen zal als woning worden gebruikt.

Ad f. buitenopslag is niet toegestaan;

Buitenopslag is niet toegestaan. De bestaande schuren zijn voldoende om alle opslag inpandig op te slaan.

Ad g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;

Voorliggend plan wijzigt de bebouwing niet. De enige toevoeging beperkt zich tot hekken voor de hondenfokkerij, achter de schuren, aan de achterzijde van het perceel. Deze hekken zijn nog geen onderdeel van het wijzigingsplan. Er is als gevolg van het omzetten van de bestemming en vanwege de locatie van de hekken voor de toekomstige hondenfokkerij dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische karakteristiek.

Ad h. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De omliggende agrarische bedrijvigheid wordt niet beperkt door voorliggend wijzigingsplan. Tussen voorliggend plan en aangrenzende agrarische bouwpercelen langs de Middelkoop ligt ten minste 50 meter. Tevens liggen tussen de agrarische bouwpercelen eerst nog aan de oostzijde een woonbestemming en aan de westzijde een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Hierdoor vormen deze belendende percelen meer een belemmering voor agrarische bouwpercelen dan de nieuwe woonbestemming in voorliggend plan.

Daarnaast is op de aangrenzende gronden zonder bouwperceel een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Een intensief veeteelt bedrijf is niet toegestaan omdat hiervoor een specifieke aanduiding ontbreekt. Er gelden geen spuitcirkels tot over voorliggend plangebied. Gelet op bovenstaande vormt voorliggend wijzigingsplan dus ook geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijvigheid.

Ad i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);*
Voor het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het bodemonderzoek luidt: *'De onderzoeksresultaten leveren ons inziens geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie als wonen en vormen ons inziens geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Echter, indien herinrichting of grondverzet ter plaatse van de voormalig (gedempte) watergangen plaatsvindt, dient een verkennend asbest onderzoek uitgevoerd te worden.'*
- 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;*
In voorliggend plan wijzigt de bebouwing niet. Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming toegevoegd in het plan omdat de bedrijfswoning dit reeds is in het kader van de Wet geluidhinder. De voorwaarden op basis waaraan voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder voor een woning of een agrarische bedrijfswoning zijn namelijk gelijk. Omdat er dus geen sprake is van toevoeging van een geluidgevoelige bestemming en de plek van de feitelijke woonfunctie gelijk blijft, is er geen sprake van een nieuwe toets in het kader van de Wet geluidhinder.



3. *het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*
Voorliggend plan betreft het beëindigen van de Agrarische bedrijfsbestemming en het daarvoor in de plaats opnemen van de woonbestemming in de toekomst aangevuld met de mogelijkheid voor een aan huis verbonden bedrijf, zijnde hondenfokkerij. Agrarische bedrijvigheid met alle agrarische machines, uitstoot voor grondgebonden agrarische activiteiten en alle daar bijbehorende leveranciers heeft een grotere impact op de luchtkwaliteit dan de woonbestemming met een hondenfokkerij. Voorliggend plan betreft dan ook een verbetering van de luchtkwaliteit.
4. *voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*
Voorliggend plan houdt geen wijziging van sloop van bebouwing, demping of verlegging van watergangen, kap van bomen en of verwijdering van bosschages in. Het plan heeft dan ook geen nadelige invloed op het bepaalde in de Flora- en faunawet (sinds januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming)
5. *geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;*
Het wijzigingsplan houdt geen graafwerkzaamheden in de ondergrond in. Tevens ligt het plangebied niet in een gebied dat aangeduid is met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.
6. *het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.*
Voorliggend plan betreft een wijziging op verzoek van de koper van Middelkoop 96. De investeringen en risico zijn voor de Initiatiefnemer. Het pand staat vanaf 31-5-2017 op naam van initiatiefnemer. De kosten en risico's voor de gemeente beperken zich tot de kosten voor de planologische procedure. Deze kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Er bestaat dan ook geen aanleiding om te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Ad j. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

Voorliggend plan betreft geen monument dus deze voorwaarde is niet van toepassing.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen kan dan ook worden toegepast.

1.5 Beoordeling van toekomstige ontwikkeling

Naast de formele beoordeling ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid is onderstaand ook de afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan beoordeeld is dat de beoogde hondenfokkerij mogelijk is. Zoals aangegeven bij de inleiding zal de hondenfokkerij middels een latere omgevingsvergunning aangevraagd worden. Onderstaand is vooruitlopend op die aanvraag reeds beoordeeld of de hondenfokkerij mogelijk is. Hiermee wordt aangetoond dat de gehele beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is

Afwijking aan huis verbonden beroep

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 200 m²;
- b. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

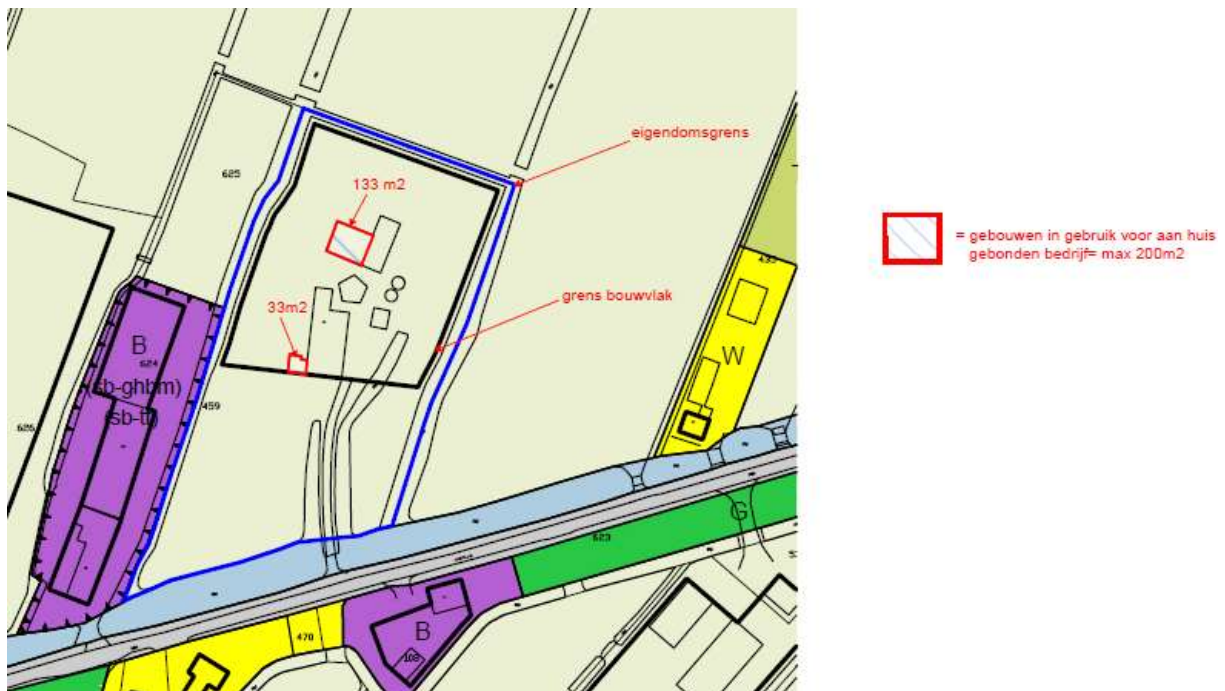


- c. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad

Toetsing afwijking aan huis verbonden beroep

Ad a. de oppervlakte maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 200 m²;

Het bebouwd oppervlak voor het aan huis verbonden bedrijf blijft met ca. 166 m² onder het maximum van 200 m², zie de volgende afbeelding.



Uitsnede van vigerend bestemmingsplan met locaties waar bedrijf aan huis (hondenfokkerij) wordt uitgevoerd

Ad b. Er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

De verkeersaantrekkende werking op de locatie zal afnemen omdat de agrarische bedrijvigheid, dat veel intensiever verkeer met zich mee brengt, niet meer mogelijk is.

Ad c. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;

Er wordt geen detailhandel beoogd en zal ook niet aangevraagd worden in de omgevingsvergunning.

Ad d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

Een bedrijf aan huis, zoals de hondenfokkerij, kan de belangen van omwonenden schaden. De concrete vraag ligt voor of het beoogde bedrijf inpasbaar is in de omgeving. De milieuhinder die ontstaat als gevolg van het bedrijf richt zich op geluid. De andere milieuhinderaspecten als stof, gevaar en geluid spelen bij een hondenfokkerij niet. Om de effecten ten aanzien van geluid goed te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Briefrapport akoestisch onderzoek, Raadgevend*



ingenieursbureau Metz B.V, referentie: EdB/17.007/17.0032 Giessen, 30 januari 2017). De conclusie van het onderzoek luidt: 'Uit de resultaten van het geluidsonderzoek volgt dat, wanneer rondom de uitlaatplaats van de kraamruimte een geluidsscherm wordt geplaatst, binnen de richtwaarden van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt gebleven. Ten aanzien van het aspect geluid kan derhalve worden geconcludeerd dat een hondenfokkerij op deze locatie akoestisch inpasbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad

Voorliggend plan omvat geen wijziging van bebouwing. Enkel aan de achterzijde van het perceel worden hekken geplaatst voor de hondenfokkerij. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt dan ook niet onevenredig geschaad.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid kan worden voldaan. Er is geen reden om te twifelen dat de omgevingsvergunning voor de hondenfokkerij in de toekomst niet vergund zal worden.

1.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld voor te maken kosten indien er sprake is van een bouwplan.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voor de wijzigingsprocedure worden gedekt via de leges. De kosten voor eventuele planschade wordt verhaald via een voor dit plan afgesloten overeenkomst tot afwenteling planschade. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

1.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd conform afdeling 3.4 Awb. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan.

Vooruitlopend op de ter inzage legging conform de Wro is het plan door de initiatiefnemers tevens voorgelegd aan omwonenden. Het plan is in briefvorm aan de omwonenden voorgelegd op 26-4-2017. Hieruit zijn behoudens een aantal positieve reacties geen bezwaren gebleken.

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 29 juni 2015.

2 Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies, documentkenmerk: 1704/072/BU, 2 juni 2017



