



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

Weverwijk 7 rood te Meerkerk

Planstatus: ontwerp

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPMKKWeverwijk7RD-ON01

Datum: 25 augustus 2017

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

Kenmerk Plannen-makers: PM17032

Opdrachtgever: Dhr. R. Osdorp, 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	7
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
1.7	Toelichting op de regels	7



1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft op 21 maart 2017 besloten om in te stemmen met het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' op het perceel Weverwijk 7 rood in Meerkerk, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie D, nummer 417.

Door het wijzigen van de bestemming kan het perceel optimaal gebruikt worden voor de feitelijke/toekomstige activiteiten. Artikel 3.11 uit het bestemmingsplan Buitengebied geeft het college de bevoegdheid het bouwvlak te wijzigen.

1.2 Beschrijving plan

Het bedrijf van initiatiefnemer is gelegen aan de Weverwijk 7 rood, buiten de bebouwde kom van Meerkerk. Op de locatie worden vleesvarkens gehouden. Door de jaren heen hebben er zich enkele veranderingen voorgedaan. Zo is de zoon van initiatiefnemer een bedrijf gestart voor de verkoop van groente en fruit en op de locatie aan Weverwijk 7 rood vindt de opslag plaats vanwege het groente en fruitbedrijf.

Initiatiefnemer is voornemens om de varkenstak te beëindigen. Zijn zoon heeft het bedrijf gekocht en zal de varkenstak niet voortzetten. Hij richt zich op het groente en fruitbedrijf. Hij wil zijn bedrijf op de locatie Weverwijk 7 rood voortzetten en optimaliseren.

Om optimaal gebruik te maken van de locatie is het noodzakelijk de agrarische bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Vervolgens wordt de voormalige varkensstal gesloopt en het asbest gesaneerd om een nieuw functioneel bedrijfsgebouw te realiseren.

Deze ontwikkeling past bij een onderneming die wil groeien, en daarvoor bereid is om te investeren en te saneren. De bedrijfslocatie aan Weverwijk 7 rood zal primair bedoeld zijn voor de (gekoelde) opslag van groente en fruit en de stalling van materieel, zijnde verkoopwagens en transportbusjes. Men is niet voornemens om op de betreffende locatie een winkel te beginnen.

De activiteiten in het kader van de huidige varkenstak zullen volledig worden beëindigd. Hiermee vervalt zowel de agrarische bestemming als de functieaanduiding intensieve veehouderij. De vergunning in het kader van de Wet milieubeheer wordt ingeleverd.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zederik (2015) heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarnaast is de functieaanduiding intensieve veehouderij toegekend.

Op grond van artikel 3.11 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in onder meer de bestemming 'Bedrijf', met inachtneming van de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden.

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



1.4 Toetsing plan

Het verzoek is getoetst aan het ruimtelijk beleid van de gemeente en aan de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarden.

- a. *de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de aanwezige bebouwing en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1,5 ha.*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het bouwvlak bedraagt in de beoogde situatie ca. 0,19 ha.
- b. *het ter plaatse aanwezige aantal bedrijfswoningen mag niet worden vermeerderd.*
Het aantal bedrijfswoningen (1 woning) neemt niet toe.
- c. *het oppervlak van de aanwezige bedrijfsgebouwen mag niet worden vergroot; het bebouwingspercentage zal hierop worden afgestemd;*
Het plan voorziet in de sanering van de huidige varkensstal. Dit zal binnen een nader te bepalen termijn plaats vinden. Er zal een nieuw gebouw worden opgericht dat functioneel gebruikt kan worden voor het Groente en Fruit bedrijf. De oppervlakte van het totale aantal aanwezige vierkante meters zal niet toenemen.
- d. *nieuwbouw is mogelijk indien tenminste 30% van de bestaande bebouwing gesloopt wordt, het bebouwingspercentage zal hierop worden afgestemd;*
Met de sloop van de huidige varkensstal wordt ruim 30% van de bestaande bebouwing gesloopt.
- e. *opslag van goederen op onbebouwde gronden is toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de voorste bebouwing tot ten hoogste 4 m;*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- f. *voor zover de wijziging betrekking heeft op de bestemming bedrijf, geldt dat uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;*
Conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan het bedrijf hieraan voldoen. Voor wat betreft de milieucategorie is de opslag van groente en fruit vergelijkbaar met een opslaggebouw (milieucategorie 2). Dit hangt samen met het feit dat er niet gekoeld wordt met ammoniak, waardoor het bedrijf kan worden gelijkgesteld aan een milieucategorie 2 bedrijf.
- g. *voor zover de wijziging betrekking heeft op de bestemming Bedrijf, de mogelijkheden voor andere vervolgbestemmingen zijn onderzocht;*
Gezien de reeds bestaande bedrijfstak op de locatie Weverwijk 7 rood, zijn andere bestemmingen niet voor hand liggend.
- h. *een wijziging in Maatschappelijke doeleinden heeft uitsluitend betrekking op voorzieningen inzake welzijn en volksgezondheid;*
n.v.t.
- i. *de wijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg zal hebben en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;*
De wijziging van de bestemming heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Ten opzichte van de huidige situatie nemen de verkeersbewegingen niet tot nauwelijks toe. Er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.
- j. *de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
Ten opzichte van de huidige situatie verandert er in dit opzicht niets. De afstand tot de omliggende agrarische bedrijven bedraagt 75 m en meer. Deze afstand zal niet verkleinen.



- k. *de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;*
Bij de concrete uitwerking van het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw zal rekening worden gehouden met deze voorwaarde. Het bedrijf is reeds groen ingepast.
Door sloop van de bestaande varkensstal zal op deze positie plaats zijn voor een nieuw bedrijfsgebouw. Bestaande waarden en doorzichten worden hierdoor niet onevenredig aangetast.
- l. *de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;*
n.v.t.
- m. *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;*
Door de wijziging verandert de situatie ruimtelijk niet. Belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden worden niet aangetast.
- n. *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 de betreffende bestemmingswijziging verandert er niets aan de huidige situatie. De bedrijfsbestemming is mogelijk op de huidige locatie.
 2. *de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;*
Voor de betreffende bestemmingswijziging zal er niets veranderen aan de huidige situatie. Er is geen toename in het kader van de Wet geluidhinder.
 3. *het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*
Voor de betreffende bestemmingswijziging zal er niets veranderen aan de huidige situatie. Er is geen verslechtering in het kader van de luchtkwaliteit te verwachten.
 4. *voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*
Voor de betreffende bestemmingswijziging zal er niets veranderen aan de huidige situatie. Er is geen invloed op de Flora- en faunawet. Als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit onderdeel nader beoordeeld worden.
 5. *geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;*
De wijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische waarden. Als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit onderdeel nader beoordeeld worden.
 6. *het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.*
Voor de betreffende bestemmingswijziging zal er niets veranderen aan de huidige situatie.
- o. *de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.*
n.v.t.

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 bestemming van 'Agrarisch' naar '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

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 Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.



Regels

wijzigingsplan “Weverwijk 7 rood te Meerkerk”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.WPMKKWeverwijk7RD-ON01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	3
2 Bestemmingsregels.....	4
Artikel 3 Wonen.....	4
3 Algemene regels	5
Artikel 4 Algemene regels	5
4 Overgangs- en slotregels.....	6
Artikel 5 Overgangsrecht.....	6
Artikel 6 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 'Bedrijf' wordt verwezen naar artikel 5 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

3 Algemene regels

Artikel 4 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.

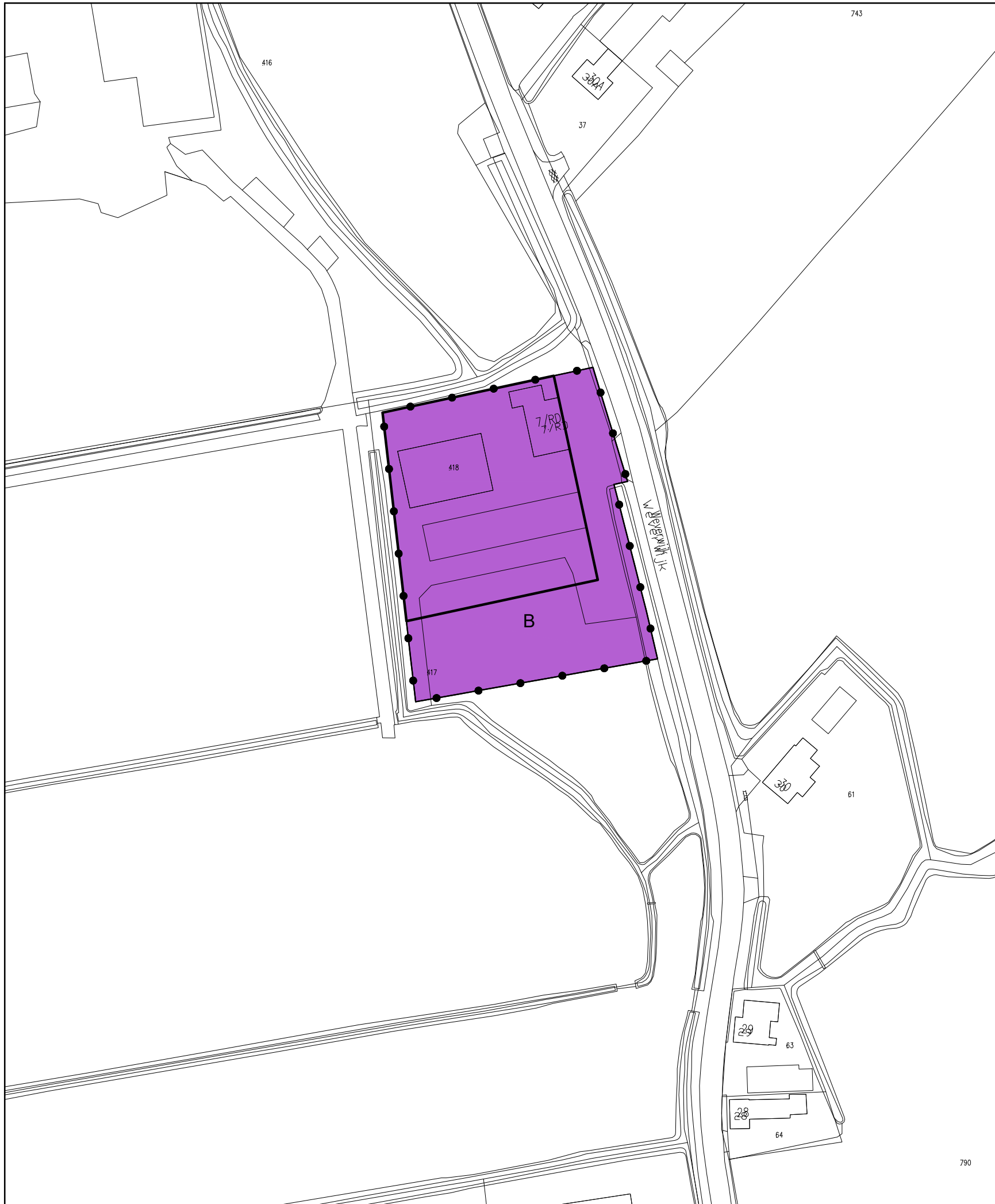
4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan "Weverwijk 7 rood te Meerkerk" van de gemeente Zederik.



Plangebied

Weverwijk 7 rood te Meerkerk

Enkelbestemmingen

B Bedrijf

Bouwvlakken

bouwvlak

Verklaring

topografische en kadastrale gegevens

datum 29-07-2017
 schaal 1 : 1000
 formaat A3
 project nr. -
 blad 1/1

gemeente
Zederik
 wijzigingsplan
Weverwijk 7 rood te Meerkerk

planid : NL.IMRO.0707.WPMKKWeverwijk7RD-ON01 planstatus : ontwerp

