



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

J.W. van Puttestraat 87 in Ameide

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPAMPuttestraat87.VA01

Datum: 7 maart 2017

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

Kenmerk Plannen-makers: PM16046

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	Haalbaarheid van het wijzigingsplan	5
1.5	Milieu	5
1.6	Economische uitvoerbaarheid	6
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
1.8	Toelichting op de regels	7



1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft op 27 september 2016 besloten om, onder voorwaarden, akkoord te gaan met het verzoek voor het splitsen van de woning aan de J.W. van Puttestraat 87 in Ameide. Kadastraal bekend gemeente Ameide, sectie B nummer 3206.

Ter plaatse staat een vrijstaande woning die de initiatiefnemers willen splitsen in twee woningen. Artikel 21.7.1 van het bestemmingsplan Kernen geeft het college de bevoegdheid de woning te splitsen.

1.2 Beschrijving plan

De initiatiefnemers willen het pand kopen en geschikt maken om met twee gezinnen te gaan bewonen. Tevens wordt het achterhuis ingericht als bedrijfsruimte voor een loodgietersbedrijf (bedrijf-aan-huis). Om een en ander te realiseren wordt de indeling van het pand gewijzigd en worden gevelwijzigingen doorgevoerd. Het bestaande bouwvolume wijzigt niet.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Kernen Zederik (2013) heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 21) met de aanduidingen "Vrijstaand", "Detailhandel", "Waarde - Beschermd stadsgezicht" en "Waterstaat – Waterkering". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen. Het pand is tevens aangemerkt als gemeentelijk monument, en het perceel valt binnen het beschermd stadsgezicht.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 21.7.1 van het bestemmingsplan Kernen Zederik is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woning te splitsen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Het hoofdgebouw mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. De wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing;
- c. In het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
- d. Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250 m³;
- e. Bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- f. Er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- g. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek wordt niet aangetast;
- h. Omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- j. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie.

Via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan het verzoek voor het splitsen van de woning.



1.4 Haalbaarheid van het wijzigingsplan

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

Toetsing aan beleid

- Passend binnen gemeentelijk woonbeleid

In de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat er voldoende passende woningen voor Zederikse inwoners aanwezig moeten zijn. Door deze woning te splitsen wordt hieraan bijgedragen.

- Passend binnen regels aan-huis-verbonden-bedrijven

Het bedrijf-aan-huis zoals voorgesteld past, gelet op de aard en omvang van de activiteiten (loodgieter, eenmansbedrijf) binnen de activiteiten voor een aan-huis-verbonden bedrijf. De aangegeven oppervlakte blijft ook onder het maximaal toegestane percentage en aantal m2.

Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

- Ad a) De bestaande woning (hoofdgebouw) wordt gebruikt voor bewoning;
- Ad b) De woningen worden binnen het bestaande hoofdgebouw gerealiseerd;
- Ad c) Er is sprake van een monument, maar er worden geen bijgebouwen bewoond;
- Ad d) Er komen twee wooneenheden;
- Ad e) Er is sprake van een monument. Het bestaande bijgebouw blijft daarom intact;
- Ad f) Door de splitsing wordt bewoning en instandhouding van een gemeentelijk monument gewaarborgd. Daarnaast wordt voor de erfinrichting gesproken met Boerderij & Erf, waardoor de kwaliteit en landschappelijke inpassing zullen passen in de omgeving;
- Ad g) De welstandscommissie en monumentencommissie hebben geadviseerd dat de cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangepast;
- Ad h) Er is geen sprake van een functiewijziging of uitbreiding van de woonfunctie. Er vindt daardoor geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie;
- Ad i) Er is geen sprake van een functiewijziging of uitbreiding van de woonfunctie. Er vindt daardoor geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie;
- Ad j) Er is een positief advies ontvangen van zowel de welstandscommissie als de monumentencommissie.

1.5 Milieu

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de milieuaspecten voldoende zijn voor het beoogde gebruik.

- Bodem

Het plangebied is al jaren bestemd als en in gebruik als burgerwoning. Er vindt geen functiewijziging plaats, waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

- Luchtkwaliteit

Het aantal woningen in het plangebied neemt met één toe. De toename van het aantal bijbehorende verkeersbewegingen is zo gering, dat de luchtkwaliteit niet in betekende mate zal veranderen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

- Geluid

De woning ligt op de hoek van de J.W. van Puttestraat en de Amelia's laan. Beide maken onderdeel uit van een 30 km/uur zone. Voor deze wegen geldt vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Omdat de verkeersintensiteit op beide wegen laag



is, kan er van uit worden gegaan dat er ten aanzien van het wegverkeerslawaaï sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of agrarische bedrijven gevestigd. Er is dan ook geen belemmering vanuit het aspect milieuzonering voor de beoogde ontwikkeling.

- Externe veiligheid

Voor de beoordeling of er in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart (www.risicokaart.nl) geraadpleegd. Deze zijn niet aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

- Water

Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats waarmee de grond geroerd wordt of waardoor er sprake is van een toe- of afname aan verharding. Compenserende maatregelen zijn daarom niet nodig.

- Ecologie

Er vinden alleen interne bouwwerkzaamheden plaats. Het initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet nodig.

- Archeologie

Er vinden alleen interne bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn geen bodemingrepen mee gemoeid. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

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

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 worden verhaald via een gesloten overeenkomst tot afwenteling planschade. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

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 waterschappen en met 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 het geding zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan is conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het wijzigingsplan heeft van 23 december tot 2 februari ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen op het plan ingediend.



Na vaststelling van het plan door het college, 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 Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.



Regels

wijzigingsplan “JW van Puttestraat 87 in Ameide”

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.WPAMPuttestraat87-VA01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	3
2 Bestemmingsregels.....	4
Artikel 3 Agrarisch met waarden	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 Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van het bestemmingsplan Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar artikel 21 van het bestemmingsplan Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.

3.1 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregel uit artikel 21.2.1.b van het bestemmingsplan Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013, geldt de volgende regeling:

- a. ter plaatse van de aanduiding aantal wooneenheden is het maximaal aantal wooneenheden toegestaan als aangeduid op de verbeelding.

3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene regels

Voor de Algemene Regels wordt verwezen naar de artikelen 31 tot en met 37 van het bestemmingsplan Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.

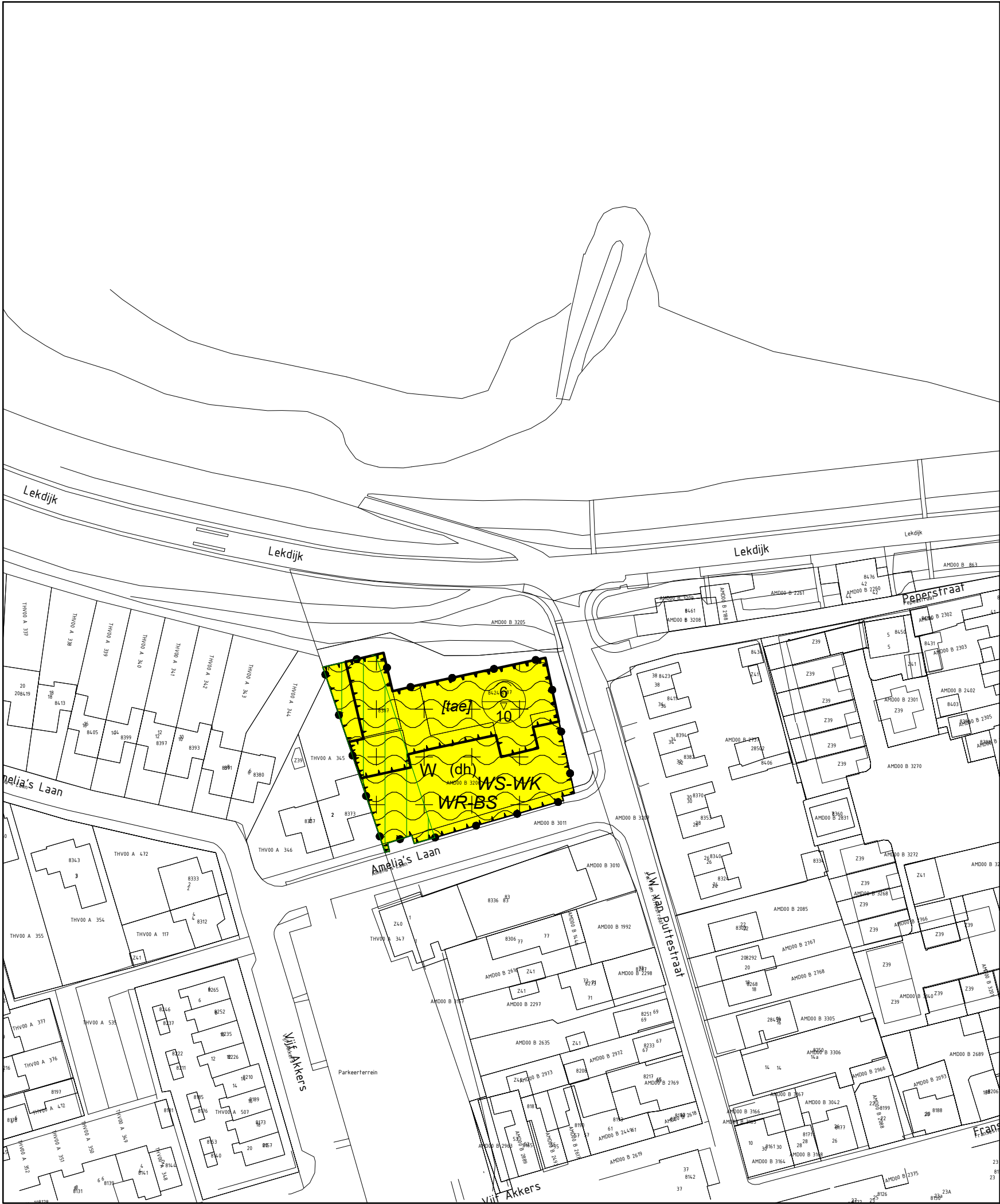
4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

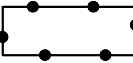
Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 38 van het bestemmingsplan Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.

Artikel 6 Slotregel

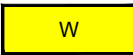
Deze regels worden aangehaald onder de naam ‘Regels van het wijzigingsplan “JW van Puttestraat 87 in Ameide” van de gemeente Zederik.



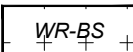
Plangebied

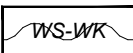
 JW Puttestraat 87 in Ameide

Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

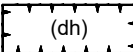
 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

 Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

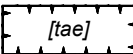
Functieaanduidingen

 detailhandel

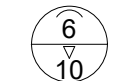
Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 twee-aaneen

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 07-02-2017
schaal 1 : 1000
formaat A3
project nr. PM16046
blad 1/1

gemeente
Zederik
wijzigingsplan
JW van Puttestraat 87 in Ameide
planid : NL.IMRO.0707.WPAMPuttestraat87-VA01



planstatus : vastgesteld

