



**Toelichting behorende bij de binnenplanse wijzigingsbevoegheden
conform de artikelen 3.6 en 3.9 van het bestemmingsplan ex. Artikel
3.6 Wro**

Zouwendijk 119 te Meerkerk

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707. WPMKKzouwendijk119.ON01

Datum: 1-3-2018

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

Kenmerk Plannen-makers: PM18007

Opdrachtgever: Dhr. E. Groen in 't Wout, gemeente Zederik



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



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Gemeentelijk beleid	4
1.4	Toetsing plan	6
1.5	Conclusie	8
1.6	Economische uitvoerbaarheid	8
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
1.8	Toelichting op de regels	9
2	Planregels.....	10
2.1	Inleidende regels	10
2.2	Bestemmingsregels	10
2.3	Algemene regels.....	10
2.4	Overgangs- en slotregels	10



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Op het adres Zouwendijk 119 te Meerkerk was lange tijd een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is al lange tijd niet meer actief. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming, ook is verzocht om een aanpassing van de bestemmingsgrenzen.

Met het voorliggend wijzigingsplan wordt de gevraagde bestemmingswijziging mogelijk gemaakt. Dit door combinatie van de wijzigingsbevoegdheden uit artikelen 3.6 en 3.9 van het bestemmingsplan Buitengebied.

1.2 Beschrijving plan

Het plan betreft het perceel Zouwendijk 119 te Meerkerk, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie D, nummer 418. Op dit perceel was het agrarisch bedrijf van de familie Versluis gevestigd. Nu het bedrijf niet meer actief is wil de eigenaar gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Buitengebied" om de bestemming te wijzigen naar "Wonen".

Hierbij wil de eigenaar niet het volledige bouwvlak omzetten naar een woonbestemming. Er is verzocht om een deel van het huidige bouwvlak een woonbestemming te geven en het resterende deel van het bouwvlak als agrarisch, zonder bebouwingsmogelijkheden aan te merken. Tevens is gevraagd om de grens aan de voorzijde iets te verleggen zodat met de bestemmingsgrens wordt aangesloten bij logische in het veld zichtbare lijnen.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor Agrarische bedrijvigheid. Ook ligt er een bouwvlak op het perceel. De woning en de bijgebouwen zijn gelegen binnen dit agrarisch bouwvlak.

Zoals genoemd is er in voorliggende situatie sprake van combinatie van twee wijzigingsbevoegdheden. Met de eerste wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.9) wordt de ligging van het agrarisch bouwvlak bepaald. Dit bouwvlak wordt vervolgens met toepassing van de tweede wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.9) bestemd tot "Wonen". Hieronder staan deze wijzigingsbevoegdheden en de bijbehorende voorwaarden vermeld.

Wijzigingsbevoegdheid veranderen bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen, al dan niet in verband met het vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b) bij de wijziging bij voorkeur de historische verkavelingsvorm wordt aangehouden;
- c) de oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
- d) de eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;



- e) de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- f) buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
- g) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

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;
- j) het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- k) voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- l) geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- m) het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.



- n) 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 plan is getoetst aan de voorwaarden behorende bij de twee wijzigingsbevoegdheden. De resultaten hiervan staan hieronder vermeld.

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

a) *voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgebouwe 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;*

Alleen de bestaande woning wordt voor bewoning gebruikt. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

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

Er is één woning aanwezig. Ook in de nieuwe situatie zal er één woning zijn. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

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;*

Er is geen sprake van een monument. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

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 bestaande bijgebouwen blijven behouden. Er is geen sprake van sloop en/of nieuwbouw. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

e) *de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgebouwe;*

De bestaande woning blijft intact. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

f) *buitenopslag is niet toegestaan;*

Er vindt geen buitenopslag plaats.

g) *de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;*

Er vindt geen sloop en/of nieuwbouwplaats. Er is derhalve geen sprake van aantasting van cultuurhistorische karakteristieken.

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

Er zijn geen agrarische bedrijven gelegen in de nabijheid van deze woning. Aan de bovengenoemde voorwaarde wordt derhalve voldaan.

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;*



Ad. 1. Uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor een gebruik als woning, tuin en erf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. 2. Er is hier sprake van een bestaande woning waarvan de bestemming via een wijzigingsplan wordt gewijzigd. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

j) *het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*

Het plan leidt niet tot een toename van nieuwe activiteiten. Het gaat om een herbestemming van een bestaande woning. Het plan leidt daardoor niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

k) *voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*

De Flora- en Faunawet is op 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze vraagt een beoordeling op meerdere onderdelen, te weten, gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Bij soortenbescherming gaat het om zwaarder beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten. Houtopstanden omvat het in stand houden van het areaal houtopstanden.

Toets gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Zouweboezem. Deze ligt aan de overzijde van de weg. Omdat het plan een herbestemming van een bestaande woning betreft en niet leidt tot nieuwe activiteiten heeft het naar verwachting geen invloed op dit gebied en verder weg gelegen Natura-2000 gebieden.

Toets soortenbescherming

De herbestemming leidt niet tot verstoringen van mogelijk aanwezige beschermde soorten. Bij de eventuele sloop van bebouwing zal de eigenaar moeten onderzoeken of er in de te slopen gebouwen naar mogelijke verblijfsplaatsen van vleermuizen en naar mogelijke nestlocaties van soorten als gierzwaluw, huismus of andere vogelsoorten.

Toets houtopstanden

In het kader van de Wnb is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten (Wnb artikel 4.2). Dit geldt niet voor de in artikel 4.1 genoemde situaties. Het plan omvat geen vellen van houtopstanden.

Resumé: Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarde.

l) *geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;*

In het vigerende bestemmingsplan is op de locatie geen dubbelbestemming voor archeologische waarden opgenomen. Het plan voorziet niet in bouwactiviteiten. Er zal dan ook geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden plaatsvinden.

m) *het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.*

De uitvoering van het plan komt volledig voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft aangegeven dat het plan financieel uitvoerbaar is.



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

Er is geen sprake van een monument. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Wijzigingsbevoegdheid veranderen bouwgrenzen

a) de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;

Zoals genoemd is er al gedurende vele jaren geen sprake meer van een agrarisch bedrijf op deze locatie. Omdat de voorgenomen wijziging leidt tot een verkleining van het bouwvlak en wordt gecombineerd met een herbestemming tot Wonen, achten wij het aanvaardbaar om de voorgenomen wijziging van de bouwgrenzen te realiseren.

b) bij de wijziging bij voorkeur de historische verkavelingsvorm wordt aangehouden;

De wijziging leidt tot een kleiner bouwvlak. De nieuwe begrenzing sluit vooral aan op de in het veld zichtbare lijnen. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

c) de oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;

Zoals genoemd betreft het een verkleining van het bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 300 m². Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

d) de eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

e) de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;

Omdat de er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf is er geen advies aangevraagd aan een agrarisch deskundige.

f) buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;

Er vindt geen buitenopslag plaats.

g) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Niet als voorwaarde genoemd in het bestemmingsplan maar ruimtelijk wel relevant is het aspect externe veiligheid. Opgemerkt dat er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan het invloedgebied zich uitstrekt tot over het plangebied.

1.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat niet volledig aan alle voorwaarden van de binnenplanse wijzigingen wordt voldaan, maar dat het ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert en aanvaardbaar is om de wijzigingsbevoegdheden toe te passen.

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 als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval. Daarom hoeft voor onderhavig bestemmingsplan derhalve 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.

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 Planregels

2.1 Inleidende regels

2.1.1 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.

2.1.2 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.

2.2 Bestemmingsregels

2.2.1 Artikel 3 Agrarisch

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

2.2.2 Artikel 4 Wonen

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar artikel 19 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

2.2.3 Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

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

2.2.4 Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

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

2.3 Algemene regels

2.3.1 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.

2.4 Overgangs- en slotregels

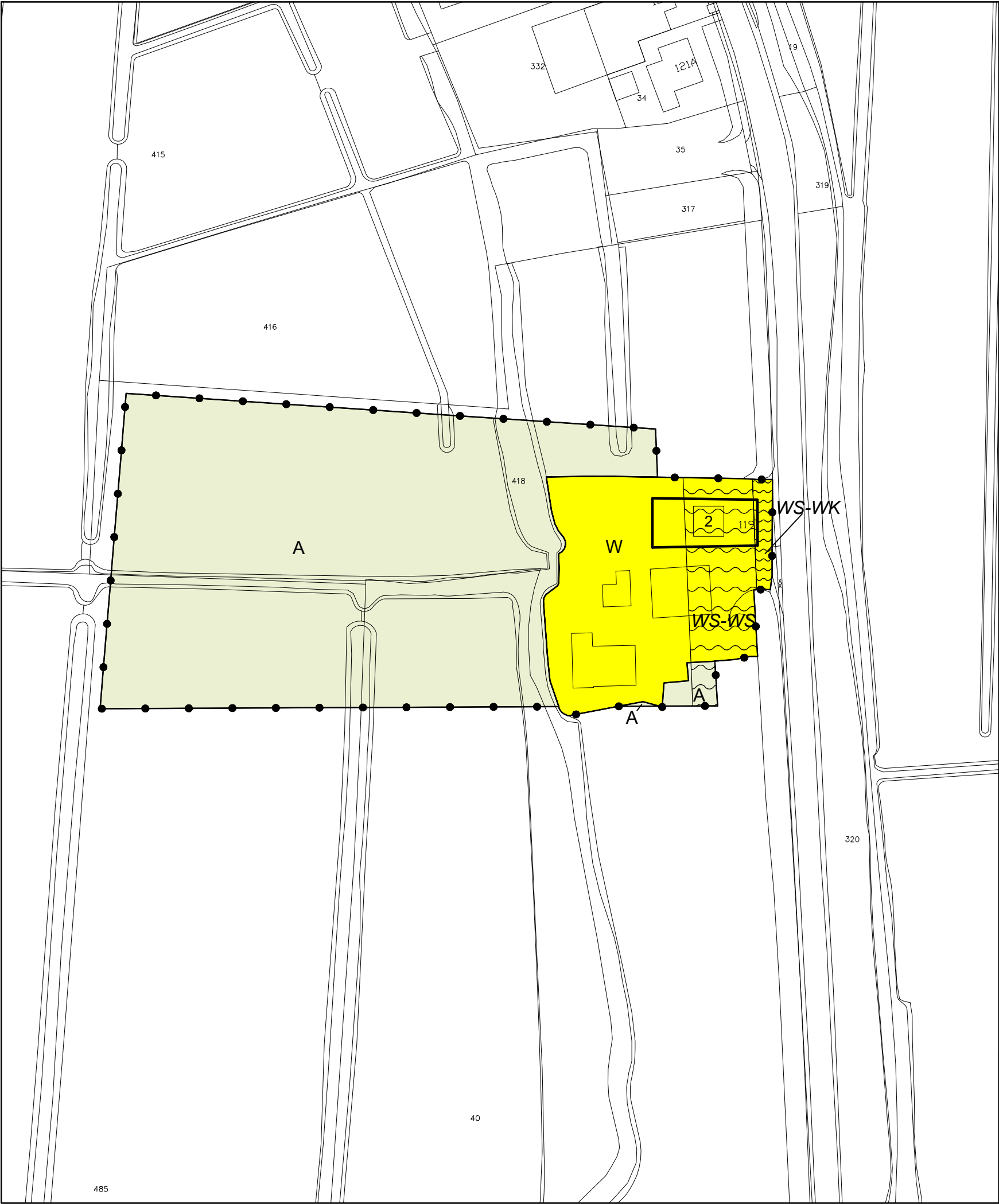
2.4.1 Artikel 7 Overgangsrecht

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.

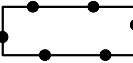
2.4.2 Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan "Zouwendijk 119" van de gemeente Zederik.

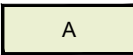




Plangebied

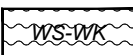
 Zouwendijk 119 te Meerkerk

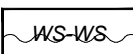
Enkelbestemmingen

 A Agrarisch

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WS-WK Waterstaat - Waterkering

 WS-WS Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 2 maximum aantal wooneenheden

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 16-02-2018
schaal 1 : 1000
formaat A3
project nr. -
blad 1/1

gemeente
Zederik
wijzigingsplan
Zouwendijk 119 te Meerkerk

planid : NL.IMRO.0707.WPMKKzouwendijk119-ON01 planstatus : ontwerp

