



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

Weverwijk 20 in Leerbroek

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLRBWeverwijk20.Va01

Datum: 7 maart 2017

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

Kenmerk Plannen-makers: PM16047

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	4
1.5	Economische uitvoerbaarheid	5
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
1.7	Toelichting op de regels	5



1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft op 1 november 2016 besloten om, onder voorwaarden, in te stemmen met het wijzigen van het bouwvlak op het perceel Weverwijk 20 in Leerbroek. Kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie D nummer 756.

Ter plaatse is een aannemersbedrijf gevestigd. Het aannemersbedrijf wil hun bedrijfsgebouw uitbreiden, maar de gewenste locatie ligt deels buiten het bouwvlak.

Om de uitbreiding van het bedrijfsgebouw mogelijk te maken, dient het bouwvlak te worden gewijzigd. Artikel 5.9 van het bestemmingsplan Buitengebied geeft het college de bevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen.

1.2 Beschrijving plan

Op Weverwijk 20 in Leerbroek is een aannemersbedrijf gevestigd. Het bedrijf wil het huidige bedrijfsgebouw uitbreiden met een nieuwe aangebouwde loods. Tevens wordt er een vrijstaand kantoor gerealiseerd. De voorgestelde locatie bevindt zich echter gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Er is daarom een verzoek ingediend om het bouwvlak te wijzigen.

De wijziging van het bouwvlak vindt voornamelijk plaats aan de zuidoostzijde van het bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak verandert hierdoor niet en blijft circa 3150 m.

Door het bouwvlak te wijzigen, kunnen de bedrijfsmogelijkheden op het perceel optimaler worden benut.

1.3 Gemeentelijk beleid

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

Wijzigingsbevoegdheid

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 niet groter wordt dan de bestaande oppervlakte;
- b. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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 tot wijziging van het bouwvlak is getoetst aan bovengenoemde voorwaarden en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

- De oppervlakte blijft gelijk



Het huidige bouwvlak bedraagt ongeveer 3150 m². Het toekomstige bouwvlak heeft ook een omvang van 1350 m². Alleen de vorm van het bouwvlak wijzigt, de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot.

- Geen onevenredige aantasting van belangen van omwonenden

De wijziging van het bouwvlak is beperkt. De vorm van het bouwvlak blijft langgerekt en sluit daarmee aan bij de verkavelingsvorm en bebouwing op andere percelen in de omgeving. Ook de welstandscommissie heeft aangegeven dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Het nieuwe bouwvlak komt niet dicht bij bestaande woningen en bedrijven in de omgeving te liggen. Het bouwvlak steekt aan de achterzijde iets breder het landschap in. Dit wordt landschappelijk ingepast met een groenstrook. Om verzekerd te zijn dat de groenstrook gerealiseerd en in stand gehouden wordt is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. De voorwaardelijke verplichting schrijft voor dat op de gronden met de bestemming bedrijf geen bedrijf uitgeoefend mag worden als de groenstrook niet gerealiseerd is.

Conclusie

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 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.

1.6 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 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 vanaf 6 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd conform afdeling 3.4 Awb. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

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, vastgesteld op 29 juni 2015.

