



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

Achthoven ongenummerd (tussen nr. 42 en 45), Lexmond

Z.2791/INT.10339

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLXMAchthovenong.VA01

Datum: 22 oktober 2014

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM14023

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	Toelichting	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Beschrijving plan.....	5
1.3	Gemeentelijk beleid	5
1.4	Toetsing plan	6
1.5	Conclusie	6
1.6	Economische uitvoerbaarheid	7
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
1.8	Toelichting op de regels	7
2	Planregels.....	8
2.1	Inleidende regels	8
2.2	Bestemmingsregels	8
2.3	Algemene regels.....	8
2.4	Overgangs- en slotregels	8



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Er is een verzoek ontvangen van Bouwbedrijf Van Wiggen BV namens VOF G. van Dieren voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van de bouwgrenzen conform artikel 3.6 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik.

Het betreft een perceel aan de Achthoven in Lexmond, tussen nummer 42 en 45. Kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie A, nummer 537.

1.2 Beschrijving plan

Het fruitteeltbedrijf VOF G. van Dieren is gevestigd op de locatie aan de Achthoven in Lexmond. De opslagmogelijkheden zijn op dit moment te beperkt ten opzichte van de bedrijfsomvang. Als gevolg daarvan is er sprake van buitenopslag in kisten. Er zijn daarom plannen voor het realiseren van een nieuwe opslagloods.

In 1978 is een vergunning verleend voor de bouw van een loods van 15 x 35 meter. Deze vergunning is nog steeds geldig. Het ontwerp en de hoogte voldoen echter niet meer aan de hedendaagse behoefte.

Er is daarom een nieuw ontwerp opgesteld, waarbij de benodigde behoefte gerealiseerd wordt volgens de huidige richtlijnen. Het ontwerp van 15 x 35 meter past niet binnen het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak van 20 x 20 meter. Er wordt daarom verzocht om wijziging van het bouwvlak.

Op 9 april 2014 is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor een loods van 15 x 20 meter. Deze eerste fase is aangevraagd omdat dit hard nodig is en op dit moment al binnen het bouwvlak gebouwd kan worden. Om de opslag van 10,5 hectare fruitboomgaard te garanderen is echter ook de uitbreiding 2^e fase (een verlenging met 15 meter) nodig. De familie van Dieren streeft naar een totale bedrijfsopzet waarbij alle machines, werktuigen en kisten in bedrijfsgebouwen kunnen worden opgeslagen. Daarvoor is een uitbreiding van de te bouwen loods nodig met een oppervlakte van 15 * 15 meter (in totaal wordt de loods daarmee 35 * 15 meter).

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) met de aanduiding 'fruitteelt'. Ook ligt er een bouwvlak van 20 x 20 meter op het perceel.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat fruitteelt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'.

Op deze grond gelden voor bedrijfsgebouwen de volgende bouwregels:

- a. *De goothoogte bedraagt maximaal 6 m;*
- b. *De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;*
- c. *De hoofdmassa van bedrijfsgebouwen wordt voorzien van een kap; met dien verstande dat:*
- d. *De bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd t.b.v. een volwaardig agrarische bedrijf en nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1.1 waarbij doelmatigheid en noodzaak dient te worden aangetoond; ter toetsing hiervan dient verplicht advies van een externe agrarische deskundige te worden ingewonnen.*



Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.6 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het veranderen van 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 uitvoering van het agrarische 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 hectare;*
- d. De eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten 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.*

Via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking verleend worden aan het voorliggende verzoek.

1.4 Toetsing plan

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

- *Doelmatigheid en noodzaak, toets door agrarisch deskundige*

De agrarisch deskundige adviseert positief over de uitbreidingsplannen. Voor meer informatie wordt korthedshalve verwezen naar het agrarisch advies (bijgevoegd bij dit wijzigingsplan).

- *Historische verkavelingsvorm, cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en bestaande doorzichten*

De situering in de lengterichting en de ligging in lijn met omringende gebouwen maken dat het plan tegemoet komt aan de verkavelingsvorm en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke en landschappelijke waarden. Gezien de (in verhouding) beperkte breedte van de loods blijven de bestaande doorzichten behouden.

- *Landschappelijke inpassing buitenopslag*

Door het realiseren van de loods wordt de bestaande buitenopslag juist voor een groot deel weggenomen. Voor zover er nog wel sprake blijft van buitenopslag, is de inpassing geborgd door de ligging tussen de boomgaarden.

- *Geen onevenredige aantasting belangen van eigenaren en gebruikers omliggende gronden*

De uitbreiding van het bouwvlak zorgt voor een toename van 5 meter extra breedte ten opzichte van de vergunning uit 1978. De uitbreiding is daarmee zeer beperkt en geeft geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

1.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook toegepast worden.



1.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Het plan betreft de wijziging van het bouwvlak. Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Tevens houdt het plan geen risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c 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 ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Voor onderhavig plan is vooroverleg niet noodzakelijk omdat geen belangen van de bedoelde overlegpartners in het geding zijn. Het plan heeft conform art 3.6 Wro zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Het wijzigingsplan is daarom ongewijzigd vastgesteld.

1.8 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Zederik.



2 Planregels

2.1 Inleidende regels

2.1.1 Artikel 1 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

2.1.2 Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

2.2 Bestemmingsregels

2.2.1 Artikel 3 Agrarisch

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar artikel 3 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

2.2.2 Artikel 4 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie' wordt verwezen naar artikel 27 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

2.3 Algemene regels

2.3.1 Artikel 5 Algemene regels

Voor de algemene regels wordt verwezen naar de artikelen 28 tot en met 34 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

2.4 Overgangs- en slotregels

1.2.1 Artikel 6 Overgangsrecht

Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 35 van bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR.VG01) vastgesteld op 24 juni 2013.

1.2.2 Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Achthoven ongenummerd (tussen nr 42-45), Lexmond' van de gemeente Zederik.

