



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

Kortenhoevendijk 11, Lexmond

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLXMKorhoedijk11-VA01

Datum: 22 december 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15038

Opdrachtgever: Dhr. R. Oudorp, 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	Nota bene: naastgelegen agrarisch bouwvlak	6
1.6	Economische uitvoerbaarheid	7
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
1.8	Toelichting op de regels	7



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft een verzoek ontvangen voor het splitsen van een woonboerderij (voormalige agrarische bedrijfswoning) in twee woningen op het perceel Kortenhoevendijk 11 in Lexmond. Uitgangspunt is het realiseren van twee woningen in de bestaande bebouwing.

Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Kernen (2013), omdat ter plaatse één vrijstaande woning is toegestaan.

Artikel 21.7.1 van het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee ter plaatse van een woonbestemming een woning in meerdere wooneenheden gesplitst kan worden. Aan de voorwaarden om deze wijziging toe te passen wordt voldaan. Concreet houdt dit in dat op de plankaart de aanduiding [2] aan het perceel wordt toegevoegd zodat duidelijk is dat er twee woningen zijn toegestaan.

Het verzoek is tevens in strijd met het bestemmingsplan Kernen (2013), omdat er ongeveer 177 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Op basis van hoofdstuk 2, artikel 21.2.2 van het bestemmingsplan mag het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het achtererfgebied bedragen met een maximum van 75 m² voorzover gelegen buiten het bouwvlak.

In artikel 32 is echter een algemene regel genoemd waarmee bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden. Deze regel wordt van toepassing verklaard op het verzoek.

Het betreft het perceel aan de Kortenhoevendijk 11 te Lexmond, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie B, nummer 638. Zie voor de bestaande en toekomstige situatie van het plan bijlage 1 en 2.

1.2 Beschrijving plan

De indiener van het verzoek heeft het perceel aangekocht. Er is echter maar één vrijstaande woning (woonboerderij) aanwezig. Omdat er met twee gezinnen gewoond gaat worden is een verzoek om splitsing gedaan. Ruimtelijk gezien zal dit, afgezien van enkele aanpassingen aan de woning, geen verandering ten opzichte van de huidige situatie opleveren. Ook ten aanzien van de oppervlakte aan bijgebouwen verandert er niets.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Kernen (2013) heeft het perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 21) met de bouwaanduiding "vrijstaand", 'Waarde-Archeologische verwachting' (artikel 27). En 'Waterstaat-Waterkering' (artikel 29). Daarnaast heeft het perceel de aanduiding 'Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' (artikel 34.2).

Artikel 21 Wonen

In artikel 21 van het bestemmingsplan Kernen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee ter plaatse van een woonbestemming een woning in meerdere wooneenheden gesplitst kan worden.

21.7 Wijzigingsbevoegdheid

21.7.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag is bevoegd de in artikel 21 lid 1 bedoelde gronden te wijzigen voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste 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 250m³;
- 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 niet wordt 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:
 - 1. de bevoegdheid In het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie.

Artikel 27 Waarde - Archeologische verwachting

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

Artikel 34.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Het perceel valt geheel binnen de milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening. Concreet betekent dit dat een omgevingsvergunning pas verleend mag worden nadat het waterleidingbedrijf advies heeft gegeven. En een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, mag pas verleend worden nadat advies is verkregen wat het waterleidingbedrijf en GS van de Provincie Zuid-Holland.

Artikel 32 Algemene bouwregels

32.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.



1.4 Toetsing plan

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

- Uitgangspunt beleid: ontwikkelingsruimte voor burgers

Wonen is het belangrijkste thema in het bestemmingsplan Kernen. Er zijn veel burgerwoningen in het plangebied. Het bestemmingsplan is voornamelijk voor deze burgers. Zij moeten de mogelijkheden krijgen om op de door hen gewenste manier te kunnen wonen en leven.

In het plangebied staan grote boerderijen (woning en aangebouwd bedrijfsdeel), voornamelijk aan de rand van de bebouwde kom. Het komt bij deze boerderijen voor dat het pand te groot is voor de eigenaren of dat zij het niet alleen kunnen onderhouden. De panden in goede conditie houden is echter wel van belang. Er is daarom opgenomen dat, via een wijzigingsbevoegdheid, inpandig (hoofdgebouw plus aangebouwd bijgebouw) maximaal twee extra woningen mogen worden toegevoegd. Deze woningen moeten wel minimaal een inhoud hebben van 250 m³. Tevens mag per (gesplitste) woning maximaal 75 m² aan erfbebouwing gerealiseerd worden.

- Toename aantal wooneenheden

Na realisatie van het plan bedraagt het aantal wooneenheden twee. Dit is onder het maximum van drie wooneenheden.

- Aantasting waarden en belangen van eigenaren van omliggende gronden

Er is geen sprake van aantasting van waarden of belangen van eigenaren van omliggende gronden.

- Ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Het plan heeft geen invloed op de regels en voorwaarden genoemd in artikel 27, artikel 29 en artikel 34.2.

Conclusie

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

De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt ongeveer 177 m². Op grond van artikel 32.1 wordt deze oppervlaktemaat als ten hoogste toelaatbaar aangehouden. Dit houdt in dat er per woning ($177/2=$) 88,5 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

1.5 Nota bene: naastgelegen agrarisch bouwvlak

De bijgebouwen die binnen het bestemmingsvlak Wonen zijn geplaatst maken oorspronkelijk deel uit van een agrarisch bouwvlak, waar ook een grotere schuur binnen valt. Doordat de bijgebouwen nu buiten de agrarische bestemming vallen dient het agrarische bouwvlak te worden aangepast. Dit is gedaan door het bouwvlak om de huidige bebouwing (schuur) heen te leggen en er de aanduiding (-bw) aan toe te voegen. Dit houdt in dat een (agrarische) bedrijfswoning niet is toegestaan. Dit strookt met de feitelijke situatie, waarbij er enkel een agrarisch gebouw aanwezig is.



1.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van een wijzigingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Het plan betreft het opnemen van een aanduiding op de plankaart bouwvlak. Anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure, zijn er voor de gemeente geen andere kosten. Deze kosten worden verhaald via de leges.

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 heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende vanaf 11 september 2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan is op 22 december 2015 vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Zederik.

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 Kernen.

