



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

Lakerveld 179, Lexmond

Z.8088/329_2.DOCX

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLXMLakerveld179-VA01

Datum: 28 april 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15010

Opdrachtgever: Dhr M. Kwakman, 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	4
1.5	Conclusie.....	5
1.6	Economische uitvoerbaarheid	6
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
1.8	Toelichting op de regels.....	6



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Er is een verzoek ontvangen van de heer Friedeman voor het toepassen van de in artikel 5.9 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik aangegeven wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van de bouwgrenzen aan de achterzijde van hun bedrijfsperceel.

Het betreft het perceel Lakerveld 179 in Lexmond, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie B, nr. 355.

1.2 Beschrijving plan

De initiatiefnemer, dhr. Friedeman, heeft op zijn perceel het bedrijf Eurovee gevestigd. Dit is een groothandel in levend vee. Ten behoeve van zijn bedrijf wil de initiatiefnemer een berging/wagenloods op zijn perceel oprichten.

Deze berging/wagenloods heeft een oppervlakte van ruim 330m² en een goot- en bouwhoogte van ruim 3,50 en 7,00 meter. De voorgenomen wijziging van het bouwvlak vindt plaats aan de achterzijde van het perceel, ten westen van het huidige bouwvlak.

1.3 Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan Buitengebied Zederik, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013, heeft het perceel de bestemming "Bedrijf", met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in vee en vlees'. Op het perceel ligt een bouwvlak. Bedrijfsgebouwen dienen binnen dat bouwvlak gebouwd te worden. De berging/wagenloods komt gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak te liggen.

In artikel 5.9 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van het bouwvlak.

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

1.4 Toetsing plan

Het verzoek is getoetst aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan, en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Geen toename bestaande oppervlakte

De oppervlakte van het bouwvlak waar de wijziging betrekking op heeft, is 345m². Na wijziging van het bouwvlak zal dit uitkomen op 330m². Per saldo is dit zelfs een afname van 15m².

Geen onevenredige aantasting belangen omwonenden

Het betreft een wijziging van het bouwvlak, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak per saldo afneemt. De afstand vanaf de wijziging tot aan de naastgelegen bebouwing is ca. 70 meter. Door de wijzigen van het bouwvlak komt het nieuwe bouwvlak meer in het verlengde van de huidige bebouwing te liggen. De minimale afstand van het bouwvlak tot het naast gelegen perceel neemt door deze wijziging niet toe.



Bovendien wordt het perceel omsloten door vegetatie en bomen. Hierdoor wordt het gewijzigde bouwvlak aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken. Ook tussen het gewijzigde bouwvlak en de naastgelegen percelen bevinden zich de vegetatie en bomen, waardoor deze niet (goed) zichtbaar is.

Gelet op bovengenoemde overwegingen kan gesteld worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van de 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 een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Het plan betreft de wijziging c.q. vergroting van het bouwvlak. Er zijn in deze geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Verder houdt het plan geen risico's in voor de gemeente wat eventuele kosten tot 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 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 zes weken ter inzage gelegen. Hierbij was er de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Na vaststelling van het wijzigingsplan ligt deze nog zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij 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 op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Zederik.

