



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

Achterkade 4 en 4a te Meerkerk

Planstatus: Vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPMKKAchterkade4.VA01

Datum: 4 september 2017

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

Kenmerk Plannen-makers: PM17023

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	5
1.5	Economische uitvoerbaarheid	5
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
1.7	Toelichting op de regels	6



1.1 Inleiding

De gemeente Zederik heeft op 9 mei 2017 besloten om in te stemmen met het wijzigen van het bouwvlak op het perceel Achterkade 4/4a in Meerkerk, kadastraal bekend gemeente Meerkerk, sectie F, nummer 36.

Door het wijzigen van het bouwvlak kan er een efficiënt bedrijf gevoerd worden. Artikel 5.9 van het bestemmingsplan Buitengebied geeft het college de bevoegdheid het bouwvlak te wijzigen.

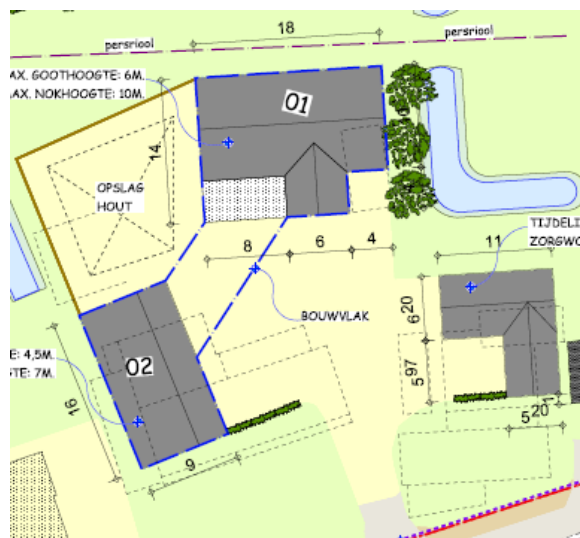
1.2 Beschrijving plan

Op Achterkade 4/4a in Meerkerk is een houthandel gevestigd. De initiatiefnemers van dit plan hebben de locatie recentelijk gekocht. Zij willen de huidige bedrijfsactiviteiten voor een deel voortzetten (handel in openhaardhout). Voor een efficiënt gebruik van het terrein worden de bedrijfsgebouwen voor een groot deel gesloopt en vervangen voor meer functionele nieuwbouw. Om het terrein goed in te kunnen richten en te gebruiken, is het verplaatsen van het bouwvlak noodzakelijk.

Er is daarom een verzoek ingediend om het bouwvlak te wijzigen. De wijziging is weergegeven op onderstaande afbeelding. De oppervlakte van het bouwvlak veranderd niet. Door het bouwvlak te wijzigen, kunnen de bedrijfsmogelijkheden op het perceel beter worden benut.



Afbeelding 1: Huidig bouwvlak



Afbeelding 2: Nieuw bouwvlak

1.3 Gemeentelijk beleid

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

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.9)

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 mag niet groter worden dan de bestaande oppervlakte;



- b. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden 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 is getoetst aan het ruimtelijk beleid van de gemeente en aan de bovengenoemde voorwaarden.

- Beleid: Geen verdere uitbreiding bedrijven in buitengebied

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in het buitengebied functies toe te staan die daar passen.

Niet-agrarische bedrijven behoren daar niet toe. Deze bedrijven kunnen daarom niet uitbreiden.

Echter wil men bestaande bedrijven ook niet onnodig beperken, en wordt er gekeken naar mogelijkheden om de kwaliteit en uitstraling van het gebied te verbeteren en beter te laten passen in het buitengebied.

In voorliggend plan is er geen sprake van uitbreiding van het bedrijf. Het is daarom in overeenstemming met het beleid. Tevens is er sprake van een kwaliteitsverbetering: Een compacter, minder rommelig en beter ingepast perceel.

- Voorwaarde: De oppervlakte blijft gelijk

Het huidige bouwvlak bedraagt ongeveer 421 m². Het toekomstige bouwvlak heeft ook een omvang van 421 m². Alleen de vorm van het bouwvlak wijzigt, de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot.

- Voorwaarde: Geen onevenredige aantasting van belangen omwonenden

De wijziging van het bouwvlak is beperkt. De vorm die wordt gekozen zorgt er voor dat de bebouwing compacter gerealiseerd wordt. Samen met een landschappelijke inpassing zorgt dit voor een verbetering voor omliggende percelen.

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 bij het vaststellen van een wijzigingsplan indien er sprake is van een bouwplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Het plan betreft het wijzigen van de vorm van een bouwvlak voor een bedrijf. Anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure, zijn er voor de gemeente geen andere kosten. Deze kosten worden verhaald via de leges.

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 het waterschap en 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 geding zijn.



Het ontwerp wijzigingsplan is conform afdeling 3.4 Awb ter inzage gelegd. Het plan heeft vanaf vrijdag 7 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Na de vaststelling van het plan door het college van B&W, zal het besluit bekend worden gemaakt. Het plan zal dan weer gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende die termijn kan er tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.7 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Kernen Zederik (NL.IMRO.0707.BPKernenZederik-VA01) vastgesteld op 27 mei 2013.

