

VIJF HEE REN LAN DEN

**Toelichting behorende bij de binnenplanse wijziging van het
bestemmingsplan ex artikel 3.9 Wro**

Hei- en Boeicopseweg 62a te Hei- & Boeicop

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.1961.WPHEBHeiBoeicps62a.VA01

Datum: februari 2019

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

Kenmerk Plannen-makers: PM18045

Opdrachtgever: Dhr. M van der Gun, gemeente Vijfherenlanden



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Beschrijving plan.....	4
3.	Gemeentelijk beleid	4
4.	Toetsing plan	5
5.	Conclusie	7
6.	Economische uitvoerbaarheid	7
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
8.	Toelichting op de regels	7



1. Inleiding

De woning Hei- en Boeicopseweg 62a te Hei en Boeicop heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. De eigenaar heeft verzocht deze te wijzigen in een woonbestemming.

Op 17 juli 2018 heeft het college in principe positief besloten over de het wijzigen van de bestemming. Door de eigenaar is in de loop van 2018 gevraagd om een wijzigingsplan in procedure te brengen voor het creëren van een woonbestemming.

2. Beschrijving plan

Het plan betreft het perceel Hei- en Boeicopseweg 62a te Hei- en Boeicop, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie C, nummer 130. Op dit perceel is in 1988 een woonhuis gebouwd. Hoewel het perceel een agrarische bestemming met een bouwvlak heeft, is hier nooit sprake geweest van een agrarisch bedrijf.

Met het wijzigen van de bestemming van “Agrarisch” naar “Wonen” wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het gebruik zoals dit al vele jaren plaatsvindt.

3. Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan “Herziening Kernen” heeft het betreffende perceel de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor Agrarische bedrijvigheid. Ook ligt er een bouwvlak van circa 30 x 35 meter op het perceel.

Onderstaand de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bestemming van “Agrarisch” naar “Wonen” kan worden gewijzigd.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van het volgende:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal woningen;
- c. de bestaande oppervlakte bijgebouwen/bedrijfsbebouwing mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m².
- d. de inhoud van de woning mag maximaal de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief het aangebouwde bedrijfsdeel;
- e. buitenopslag niet is toegestaan;
- f. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- g. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.



- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- i. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie

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

4. Toetsing plan

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden.

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal woningen;
- c. de bestaande oppervlakte bijgebouwen/bedrijfsbebouwing mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m².
- d. de inhoud van de woning mag maximaal de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief het aangebouwde bedrijfsdeel;

De bestaande woning en bijgebouw blijven behouden. Er zijn geen voornemens voor sloop en/of nieuwbouw. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- e. buitenopslag niet is toegestaan;

Er vindt geen buitenopslag plaats.

- f. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;

Het wijzigingsplan leidt niet tot fysieke veranderingen.



- g. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

In de nabijheid van de woning is een agrarisch bedrijf aanwezig (Hei- en Boeicopseweg 60). Tussen locatie van het wijzigingsplan en dit bedrijf is een burgerwoning aanwezig. Het wijzigingsplan leidt niet tot een veranderde ligging van de woning. Het heeft derhalve geen invloed op de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Ad 1. De locatie is alleen in gebruik geweest voor bewoning. Er is geen sprake geweest van een agrarisch bedrijf. Derhalve wordt de bodemkwaliteit voldoende geacht voor het gebruik als woonbestemming.

Ad. 2. Er is hier sprake van een bestaande woning waarvan de bestemming via een wijzigingsplan wordt gewijzigd. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Ad. 3 Het plan voldoet aan de voorwaarde dat het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Ad. 4 De Flora- en Faunawet is op 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze vraagt een beoordeling op meerdere onderdelen, te weten, gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Bij soortenbescherming gaat het om zwaarder beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten. Houtopstanden omvat het in stand houden van het areaal houtopstanden.

Toets gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Zouweboezem, op ca. 5 km van het plangebied. Het plan heeft naar verwachting geen invloed op dit gebied en verder weg gelegen Natura-2000 gebieden.



Toets soortenbescherming

De herbestemming leidt niet tot verstoringen van mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Toets houtopstanden

Het plan omvat geen vellen van houtopstanden.

Ad. 5 Er is geen sprake van nieuwbouw. De bestaande woning en bijgebouw blijven behouden. Hierdoor zal geen er aantasting van de archeologische waarden plaatsvinden. De dubbelbestemmingen uit het moederplan zijn in het wijzigingsplan overgenomen. De bescherming van de eventueel aanwezige waarden blijft daarmee in stand.

Ad. 6 Er is geen sprake van een fysieke aanpassingen. Hiermee vormt de financiële uitvoering geen belemmerende factor.

i) de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

Er is geen sprake van een monument. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

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.

6. 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 als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval. Daarom hoeft voor onderhavig bestemmingsplan derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voor de wijzigingsprocedure worden gedekt via de leges. De kosten voor eventuele planschade wordt verhaald via een voor dit plan afgesloten overeenkomst tot afwenteling planschade. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken, van 23 november 2018 t/m 4 januari ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 Awb. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan

8. Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Herziening Kernen Zederik, vastgesteld op 15 september 2017.

