

Bestemmingsplan

Reparatieplan Buitengebied Zederik

Gemeente Zederik

Datum: 19 november 2018

NL.IMRO.0707.BPZDRREPBUITENGEB-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied en systematiek	4
2	Aanpassingen	6
2.1	Aanpassingen regels	6
2.2	Aanpassingen verbeelding	9
3	Toets aan beleid en milieu- en omgevingsaspecten	10
4	Handhaving	11
5	Economische uitvoerbaarheid	12
6	Procedure	13

Bijlage 1. Aanpassingen op de verbeelding

Bijlage 2. Notitie vooroverleg, inspraak en ambtshalve wijzigingen

Bijlage 3. Notitie zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 23 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied Zederik vastgesteld. Aan de vaststelling is een langdurig traject vooraf gegaan, zodat het bestemmingsplan een zorgvuldig en gedragen karakter draagt. Desalniettemin is er aanleiding om –deels als gevolg van voortschrijdend inzicht, deels als gevolg van nieuw beleid en deels als gevolg van enkele omissies – de regels op enkele punten aan te passen. De aard van de regels en de achterliggende gedachtes bij het bestemmingsplan blijven in tact. Ook leiden de regels in principe nergens tot aanvullende ingrijpende beperkingen ten opzichte van de bestaande regeling. De herziening dient vooral ter verduidelijking. De belangrijkste aanpassingen worden in deze toelichting besproken. Daarnaast is voor een beperkt aantal percelen een omissie geconstateerd. Deze worden meegenomen met deze herziening. In andere gevallen gaat om toezeggingen van de gemeente of gevoerde planologische procedures (grotendeels van ná vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013). Een uitspraak van de Raad van State met betrekking tot Parc Merwede vormt tevens een aanleiding: voor een aantal personen geldt op basis van de uitspraak dat deze via persoonsgebonden overgangsrecht permanent op het terrein mogen wonen. Tot slot is het archeologisch beleid van de gemeente verwerkt in de vorm van een op bescherming van eventueel aanwezige archeologische relicten gericht regime.

1.2 Plangebied en systematiek



Ligging plangebied

Op bovenstaande afbeelding is het plangebied te zien. Het *gehele* plangebied is dus in de reparatie opgenomen, zodat de aangepaste regels gelden voor het gehele gebied. De digitaal ontsloten versie op ruimtelijkeplannen.nl is de juridisch leidende versie. Als iemand weten wat de aan het perceel toegekende bestemming is, dan dient, afgezien van enkele perceelsgebonden wijzigingen (zie bijlage), het

oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied Zederik uit 2013 geraadpleegd te worden. Daarbovenop kan op basis van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde – Archeologie van toepassing zijn. De bijbehorende regeling is ook in dit plan vervat. Daarbij zijn alle wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan zichtbaar. Tevens is een geconsolideerde versie gemaakt, of werkversie, waarin de wijzigingen niet zichtbaar zijn, zodat een overzichtelijk geheel ontstaat.

2 Aanpassingen

2.1 Aanpassingen regels

In deze paragraaf wordt een beknopt overzicht gegeven van de belangrijkste aanpassingen in de regels. De aanpassingen in de verwijzingen die nodig zijn omdat sommige artikellieden zijn geschrapt of toegevoegd, worden hier niet in genoemd. Dit geldt ook voor enkele aanpassingen qua spelling.

Afstemming Bed and Breakfast

Ná de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is Bed & Breakfastbeleid vastgesteld (2014). Er zijn enige aanvullende voorwaarden gesteld ten aanzien van het exploiteren van een Bed & Breakfast, die aan de regels van dit bestemmingsplan zijn toegevoegd, voor zover ruimtelijk relevant. Het gaat met name om de eis dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en een kamer maximaal 30 m² mag zijn.

Overkappingen

Er is een maximale oppervlakte van 30 m² voor overkappingen opgenomen tot een maximum van 50% van het achtererfgebied. Deze regeling komt overeen met het bestemmingsplan Kernen. In Buitengebied 2013 was geen maximum opgenomen, hetgeen tot gevolg kan hebben dat een bouwvlak of bestemmingsvlak geheel met overkappingen bebouwd kan worden, hetgeen stedenbouwkundig niet gewenst is.

Volwaardigheidseis

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is geregeld dat op een agrarisch perceel uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Uit jurisprudentie volgt echter dat gemeenten bij die toets ook moeten kijken naar de vraag of sprake is van een bedrijf dat in potentie naar een volwaardig bedrijf kan uitgroeien (een nieuwe stal kan immers ook bedoeld zijn om volwaardig te worden). Het gaat dus (bijvoorbeeld) om net niet volwaardige agrarische bedrijven die wel een reële bedrijfsvoering hebben of kunnen hebben. Deze jurisprudentie geldt in zichzelf dus behoeft de regeling er formeel niet op aangepast te worden. De gemeente moet nu al aanvragen toetsen met inachtneming van de jurisprudentie. Met deze passage in de toelichting wordt duidelijk dat de gemeente op deze manier vragen zal beoordelen. In de regels wordt, ter verdere verduidelijking, toegevoegd dat het ook kan gaan om potentieel volwaardige agrarische bedrijven. Ook is de regeling zodanig aangepast dat alleen voor agrarische *bedrijfsgebouwen* de volwaardigheidstoets geldt. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor kleine stallen (<200 m²) en andere kleine agrarische bedrijfsgebouwen (<100 m²). Vergroting van het bouwvlak is alleen mogelijk als dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Dit houdt in dat mede kritisch moet worden gekeken naar de bestaande bebouwing. Is deze nog functioneel en in welke staat is de bebouwing? Alvorens een besluit wordt genomen over vergroting van een bouwvlak, zou moeten worden gekeken of er niet kan worden "ingebreed" of dat ter compensatie een deel van de verouderde, niet functionele bebouwing kan worden gesloopt. Dit teneinde kwaliteitsverbetering te bereiken.

Webwinkels

Bij woningen worden, onder voorwaarden, webwinkels toegestaan. De voorwaarden zijn gelijk gesteld aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kernen.

Plattelandswoning

In Buitengebied 2013 is een mogelijkheid opgenomen een plattelandswoning te realiseren (de mogelijkheid voor een teruggetreden boer om op het erf te blijven wonen). Dit kan dan alleen door een bestaande woning te splitsen. Een plattelandswoning kan echter ook een separate woning zijn. Die mogelijkheid is in dit bestemmingsplan alsnog opgenomen.

Dakkapellen

De regeling uit het bestemmingsplan Kernen, waarbij dakkapellen niet gerekend worden tot de goothoogte (en daardoor planologisch mogelijk zijn) is overgenomen, met uitzondering van dakkapellen in de voorgevel, daar anders voorgevels geheel volgebouwd kunnen worden met dakkapellen, hetgeen welstandelijk niet gewenst is.

Advies Landschapdeskundige

Opgenomen is dat voor kleine plannen met een geringe ruimtelijke impact die afwijken van hetgeen bij recht is toegestaan, maar waarvoor een binnenplanse afwijkingmogelijkheid is opgenomen, geen advies van een landschapdeskundige noodzakelijk is.

Overschrijding bedrijfswoningen

Voor (agrarische) bedrijfswoningen is net als bij particuliere woningen geregeld dat het bouwvlak door een bedrijfswoning met maximaal 3 m overschreden mag worden, waarbij wel de maximale inhoudsmaat blijft gelden.

Vergroting inhoud en oppervlakte recreatiewoningen

Op gronden met de bestemming "Recreatie – verblijfsrecreatie" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – 3, - 5 en – 6" is de bouw van een recreatiewoning toegestaan. Het grondoppervlak van deze recreatiewoning mag maximaal 45 m² bedragen en de maximale inhoud is 250 m³.

Landelijk is er al langere tijd een tendens om grotere recreatiewoningen te realiseren. Ook bij ons wordt geïnformeerd naar mogelijkheden om een ruimere recreatiewoning te kunnen bouwen. Wij zijn hierin zeer terughoudend.

Om toch in enige mate aan de groeiende vraag naar ruimere recreatiewoningen tegemoet te komen verruimen we het maximale grondoppervlak en de inhoudsmaat van de toegestane recreatiewoningen naar respectievelijk 60 m² en 300 m³. Met deze beperkte verruiming bieden wij voor alle bestemde recreatiewoningen meer leefruimte, zonder het karakter van de locaties van de recreatiewoningen aan te tasten.

Aan diverse wijzigingsbevoegdheden zijn de voorwaarden toegevoegd dat:

"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 Wet natuurbescherming;

5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.”

Voor een goede ruimtelijke ordening is het altijd van belang dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Tevens is in diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen dat deze ook kunnen voorzien in verkleining van een bouwvlak.

Aan de afwijkingsbevoegdheid voor gebruik van gronden als fruitteelt of sierteeltgrond wordt toegevoegd dat nieuwe sierteelt alleen is toegestaan aansluitend aan bestaande gronden met sierteelt.

In verband met het vervallen van delen van de bouwverordening wordt aan de algemene gebruiksbepalingen toegevoegd: “ Parkeernormen
Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw. “

Extra regel ivm doorwerken reparatieplan

Aan de planregels wordt een regel toegevoegd dat het Reparatieplan niet allen van kracht is als aanvulling op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, maar ook voor alle wijzigingsplannen en herzieningen in dit plangebied.

Persoonsgebonden overgangsrecht Parc Merwede

Op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 5", voor zover toegekend aan de gronden van Parc Merwede waarop de recreatiewoningen van de leden van de bewonersvereniging staan, vernietigd. De raad had onvoldoende onderzocht of het gebruik van de recreatiewoningen reeds onder het bestemmingsplan Buitengebied 1998 vielen en als zo, deze in het nieuwe plan niet alsnog opnieuw onder het overgangsrecht zouden moeten komen. De rechter merkt ook nog op dat het aan de bewoners van het park is aannemelijk te maken dat zij inderdaad voor het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 daar woonden. De gemeente heeft hiertoe de bewoners uitgenodigd. Van twee bewoners is overtuigend bewijs geleverd dat dit ook inderdaad het geval. Deze twee personen worden onder het persoonsgebonden overgangsrecht geplaatst. Dit is met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Uiteindelijk is het ook voor deze twee objecten de bedoeling dat ze uitsluitend recreatief gebruikt worden. Het gehele perceel Parc Merwede is opgenomen in dit bestemmingsplan, met dezelfde regeling (dit plandeel was immers vernietigd), met uitzondering dus van de twee voornoemde recreatiewoningen.

Er is voor persoonsgebonden overgangsrecht gekozen, daar het om diverse redenen niet gewenst is dat één of enkele recreatiewoningen voor altijd permanent bewoond zouden kunnen worden. Het park is gebouwd als toeristische voorziening en moet deze functie ook behouden. Het terrein is niet ingericht en ontworpen op de

woonfunctie, die heel andere eisen stelt ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, hoeveelheid parkeervoorzieningen, afvalvoorzieningen, bereikbaarheid voor hulpdiensten, ontsluiting, bereikbaarheid per ov, nabijheid van (dag)voorzieningen en scholen, etc. Met het planologisch toevoegen van woningen in het buitengebied wordt daarnaast al sinds jaar en dag zeer terughoudend omgegaan. De enkele omstandigheid dat in enkele objecten permanent gewoond wordt, doet hier niet aan af.

Het persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen in artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening ('Bro'). Deze bepaling geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om persoonsgebonden overgangsrecht in een bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 3.2.3 Bro luidt als volgt: Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

2.2 Aanpassingen verbeelding

In bijlage 1 zijn de aanpassingen op de verbeelding genoemd. Het gaat om perceelsgebonden aanpassingen, veelal het gevolg van een omissie in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt vermeld dat er ook enkele aanpassingen zijn als gevolg van inspraakreacties, zie hiervoor bijlage 2.

Waarde Archeologie 1-6

In het gemeentelijk beleid komen 6 verschillende verwachtingen voor in het buitengebied. Elke verwachting heeft een aparte dubbelbestemming gekregen waarmee wordt geregeld dat bij het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden teniet worden gedaan (dit geldt ook voor bouwwerkzaamheden). Afhankelijk van de mate van verwachting is een uitzondering toegestaan voor werkzaamheden tot een bepaalde oppervlakte en diepte; deze zijn dus zonder meer mogelijk.

Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

Deze dubbelbestemming is over de Lek gelegd, waarmee een aantal functionaliteiten van de Lek beschermd worden c.q. mogelijk gemaakt.

Veiligheidszones bevi en lpg

Rondom het LPG-station aan de A27 bevindt zich zowel een veiligheidszone van de 10-06 contour als een veiligheidszone lpg van het invloedsgebied. Deze zijn op de verbeelding opgenomen. Binnen de 10-06 mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht; binnen het invloedsgebied kan dit eventueel wel, doch dan dient eerst het groepsrisico verantwoord te worden door het bevoegd gezag. Aan de verantwoording gaat een berekening van het groepsrisico vooraf. Ook een veiligheidszone van een Bevi-bedrijf (een bedrijf zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) is opgenomen.

3 Toets aan beleid en milieu- en omgevingsaspecten

Op basis van dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een uitgebreide haalbaarheidstoets kan daarom achterwege blijven. Rijksbelangen zijn niet in het geding en ook het provinciale beleid werpt geen belemmeringen op. Voor wat betreft de perceelsgebonden aanpassingen geldt dat het voornamelijk gaat om het positief bestemmen van reeds bestaand, legaal aanwezige bebouwing en-/of gebruik. Zodoende worden de paar- of verblijfplaatsen van (strikt) beschermde soorten o.v.v de Wet natuurbescherming niet verstoord. De gebieden zijn gelegen op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Voorts dragen de aanpassingen niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, liggen de locaties niet nabij gevaarlijke inrichtingen of transportroutes of in de buurt van bedrijven die onacceptabele hinder veroorzaken. Tot slot zijn de locaties gelegen aan rustige wegen, zodat op voorhand duidelijk is dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat v.w.b. geluid. Er wordt verder geen water gedempt of gebouwd binnen waterkeringen. Geen van de aanpassingen leidt tot een toename in verharding. De aanpassingen tezamen leiden tot slot gelet op het kleinschalig karakter niet tot een m.e.r.plicht.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan waarop de herziening van toepassing is (Buitengebied 2013) zijn er –afgezien van het genoemde in hoofdstuk 2 geen nieuwe beleidsdocumenten vastgesteld waar rekening mee gehouden dient te worden. De recente Verordening Ruimte uit 2014 heeft ook geen invloed op de aanpassingen. Ook op het gebied van milieu- en omgevingsrecht zijn er geen nieuwe wetten of andere inzichten. Wel is het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden (Betb). Er worden geen problemen verwacht wanneer aan het Betb getoetst zou worden, aangezien de planonderdelen niet zijn gelegen nabij buisleidingen die vallen onder werking van het Betb. Verder is het Besluit landbouwbeheer ingetrokken. De normstellingen uit dit besluit zijn echter één op één overgegaan in het Activiteiten-besluit. Zodoende bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de uitvoering van dit plan.

4 Handhaving

Door een actueel kader te bieden waarbinnen bovendien de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen, wordt rechtszekerheid en duidelijkheid geboden naar zowel de exploitanten van het terrein, als de overige belanghebbenden. De beleidsmatige afwegingen die gemaakt zijn krijgen met dit bestemmingsplan een juridische status. De planregels en verbeelding, in combinatie met de toelichting maakt dat handhaving van ongewenste activiteiten eenvoudig is.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Onder artikel 6.12, lid 1 Wro jo. art 6.2.1 Bro is limitatief opgesomd voor welke bouwplannen het verplicht is een exploitatieplan vast te stellen:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

6 Procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd en opgestuurd naar enkele overlegpartners van de gemeente in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend maar wel enkele inspraakreacties. In een bijlage Notitie vooroverleg inspraak en ambtshalve wijzigingen zijn deze beantwoord; tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens conform artikel 3.8 Wro jo. Afd 3.4. Awb gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn enkele zienswijzen ingediend, die in een bijlage Notitie zienswijzen zijn beantwoord. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding was het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.