
RONDWEG 36 ZEGVELD WOERDEN

Motivering WOP

21 april 2026

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 21 april 2026

PROJECT Zegveld - Rondweg 36 - Motivering WOP
PROJECTLEIDER N. Weijland

OPDRACHTGEVER Aannemersbedrijf A.C. Donselaar
PROJECTNUMMER 20251309.001

AUTEUR S. Breugem
STATUS Ontwerp



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Motivering

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging locatie wijziging omgevingsplan	7
1.3	Procedure	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project en de omgeving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	15
2.3	Strijdigheden omgevingsplan	17
2.4	Milieueffectrapportage	17
Hoofdstuk 3	Participatie	19
Hoofdstuk 4	Beleidskader en toetsing daaraan	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Rijk	21
4.3	Provincie	22
4.4	Gemeente Woerden	23
4.5	Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts	25
Hoofdstuk 5	Beoordelingsregels waaronder instructieregels	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Waarborgen van de veiligheid	27
5.3	Beschermen van de waterbelangen	28
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht	33
5.5	Geluid door activiteiten	34
5.6	Geur	36
5.7	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	37
5.8	Bodemkwaliteit	40
5.9	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	41
5.10	Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand	48
5.11	Mobiliteit en parkeren	50
5.12	Ecologie: soortenbescherming	52
5.13	Ecologie: gebiedsbescherming	53
5.14	Gezondheid	55

Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	59

Bijlagen

Bijlage 1	Te slopen bebouwing
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing en inrichtingstekening MooiSticht
Bijlage 3	Regelanalyse instructieregels
Bijlage 4	Quicksan ecologie
Bijlage 5	Stikstofmemo
Bijlage 6	Stikstofberekening

MOTIVERING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

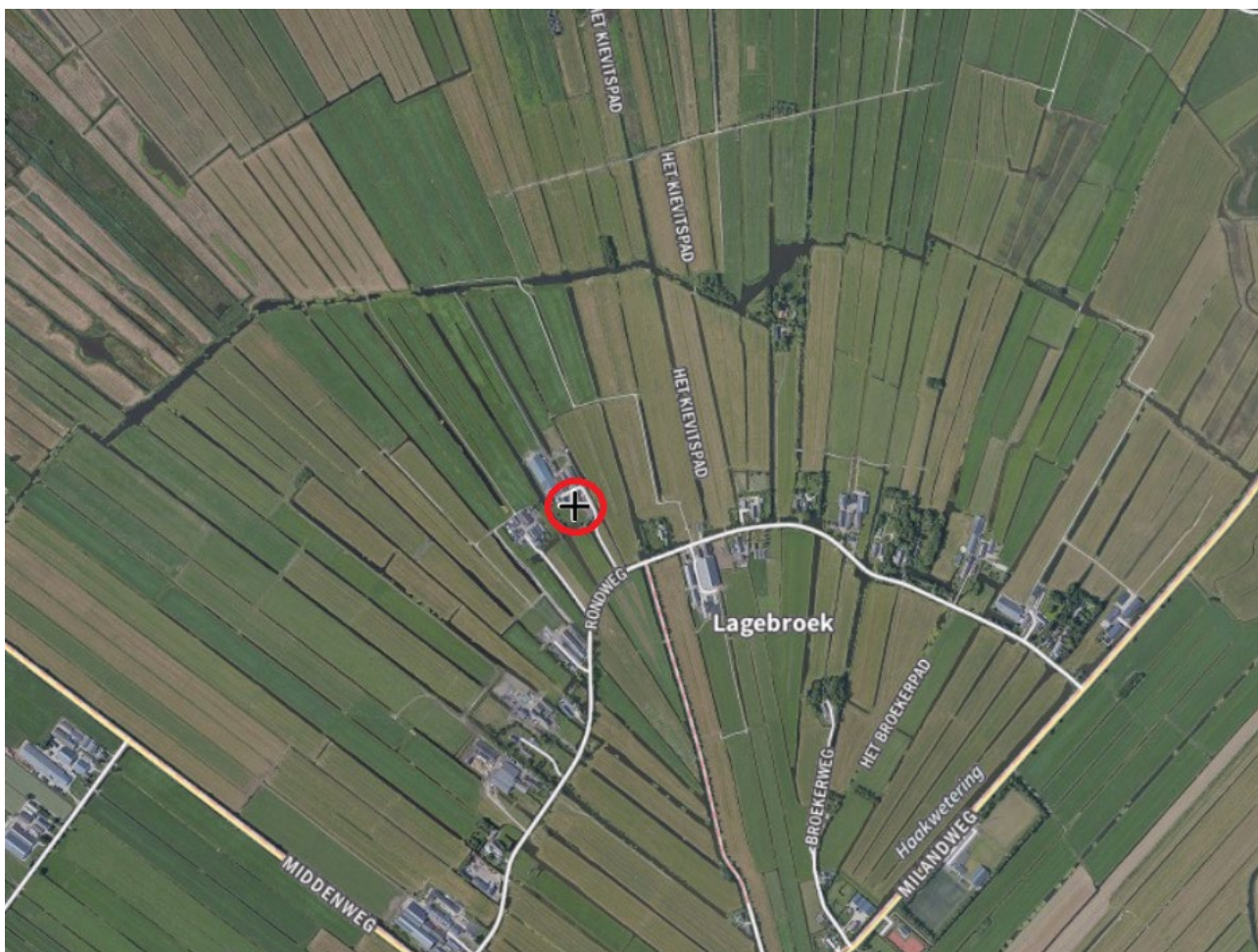
Het bedrijf gevestigd aan de Rondweg 36 te Zegveld (gemeente Woerden) neemt deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling). Op de locatie staan verscheidene opstallen die gesloopt (moeten) worden. Een deel van de te slopen oppervlakte die vrijkomt, wenst de initiatiefnemer in te zetten op een locatie elders voor een nieuw bedrijfsgebouw. Daarnaast is er vanuit de gemeente aangegeven dat zij open staat voor de ontwikkeling van één additionele woning aan de Rondweg 36. Deze extra woning wordt mogelijk gemaakt door gedeeltelijke compensatie van het te slopen oppervlak.

Omdat in het kader van de Lbv-regeling het verplicht is om het bedrijfsmatig houden van dieren op de locatie onmogelijk te maken, is een besluit tot wijziging van het omgevingsplan nodig door de gemeente Woerden. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de agrarische functie en het agrarisch bouwvlak verwijderd, de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en een extra woning mogelijk wordt gemaakt.

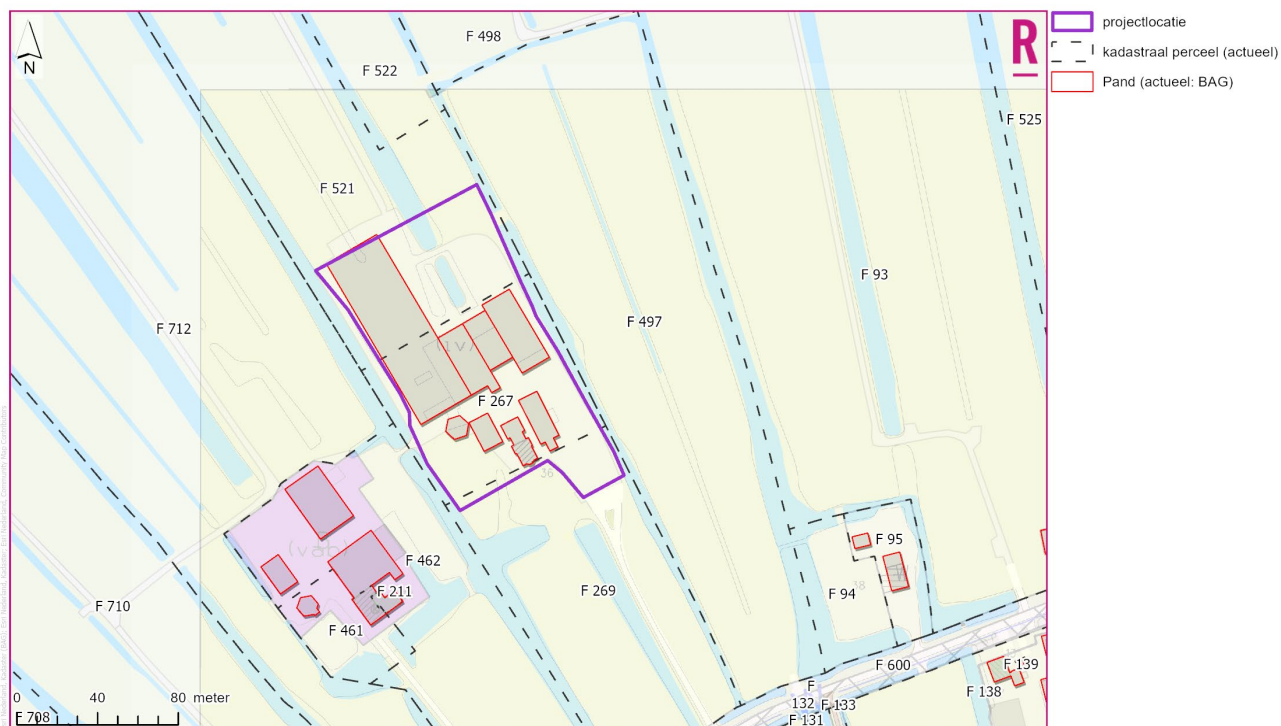
Deze wijziging van het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructies van het Rijk en de provincie Utrecht, waaronder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, en het beleid van Rijk, provincie Utrecht en gemeente Woerden. Deze motivering voorziet daarin en is onderdeel van het besluit. In het omgevingsplan worden met dit wijzigingsbesluit de nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt en wordt het bedrijfsmatige houden van vee onmogelijk gemaakt.

1.2 Ligging locatie wijziging omgevingsplan

De locatie waar het omgevingsplan van de gemeente Woerden wordt gewijzigd, ligt aan de Rondweg 36 in Zegveld. De planlocatie omvat het kadastrale perceel, bekend als sectie F nummer 267 van de gemeente Zegveld (Woerden), en delen van de percelen 521 en 269, eveneens gelegen in sectie F van de gemeente Zegveld (Woerden). In de onderstaande figuren is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging locatie in omgeving (8 januari 2026, Cyclomedia).



Figuur 1.2: Kadastrale kaart planlocatie (8 januari 2026)

1.3 Procedure

De gemeente Woerden werkt niet met afzonderlijke wijzigingsbesluiten per ontwikkeling, maar wijzigt haar omgevingsplan tweemaal per jaar, waarbij meerdere ontwikkelingen worden gebundeld. Deze motivering maakt onderdeel uit van het wijzigingsbesluit van maart 2026 van de gemeente Woerden.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van de feitelijk bestaande activiteiten en aanwezige bebouwing op de locatie. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor de planlocatie en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan de voorgenomen inrichting van de percelen. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 en 5 het plan getoetst aan het relevante beleidskader en het beoordelingskader van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan. Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en de omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van het dorp Zegveld, in de gemeente Woerden, en bevindt zich ten noorden van het centrum van Woerden. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Rondweg, een 60 km/u-weg die tevens dient als ontsluiting van het perceel. De Rondweg wordt gekenmerkt door een karakteristiek landschap met onder meer oude boerderijen, agrarische bedrijven, weilanden en sloten.

Op de planlocatie is momenteel een varkenshouderij gevestigd. Ten behoeve van deze veehouderij zijn diverse opstallen en een bedrijfswoning aanwezig. De planlocatie wordt aan de oost- en westzijde begrensd door sloten en aan de noordzijde door een weiland. Aan de overzijde van de sloot aan de westzijde, ter hoogte van Rondweg 34, is een aannemersbedrijf gevestigd.

De varkenshouderij is inmiddels beëindigd in het kader van de Lbv-regeling en er vinden enkele bedrijfsactiviteiten plaats. De bedrijfswoning wordt nog bewoond. In onderstaande figuur is de huidige situatie ter plaatse weergegeven.



Figuur 2.1: De planlocatie (rood omlijnd) vanaf bovenaanzicht (8 januari 2026, Esri Nederland)

2.1.2 Mogelijkheden omgevingsplan

Omgevingsplan gemeente Woerden

Het omgevingsplan gemeente Woerden bevat regels voor de onderhavige locatie.

Op dit moment staan de regels nog op verschillende plaatsen, te weten in:

- a. de besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder:
 1. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
 2. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
 3. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
 4. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;
- b. de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- c. de bruidsschat (zie artikel 22.1 van de Omgevingswet).

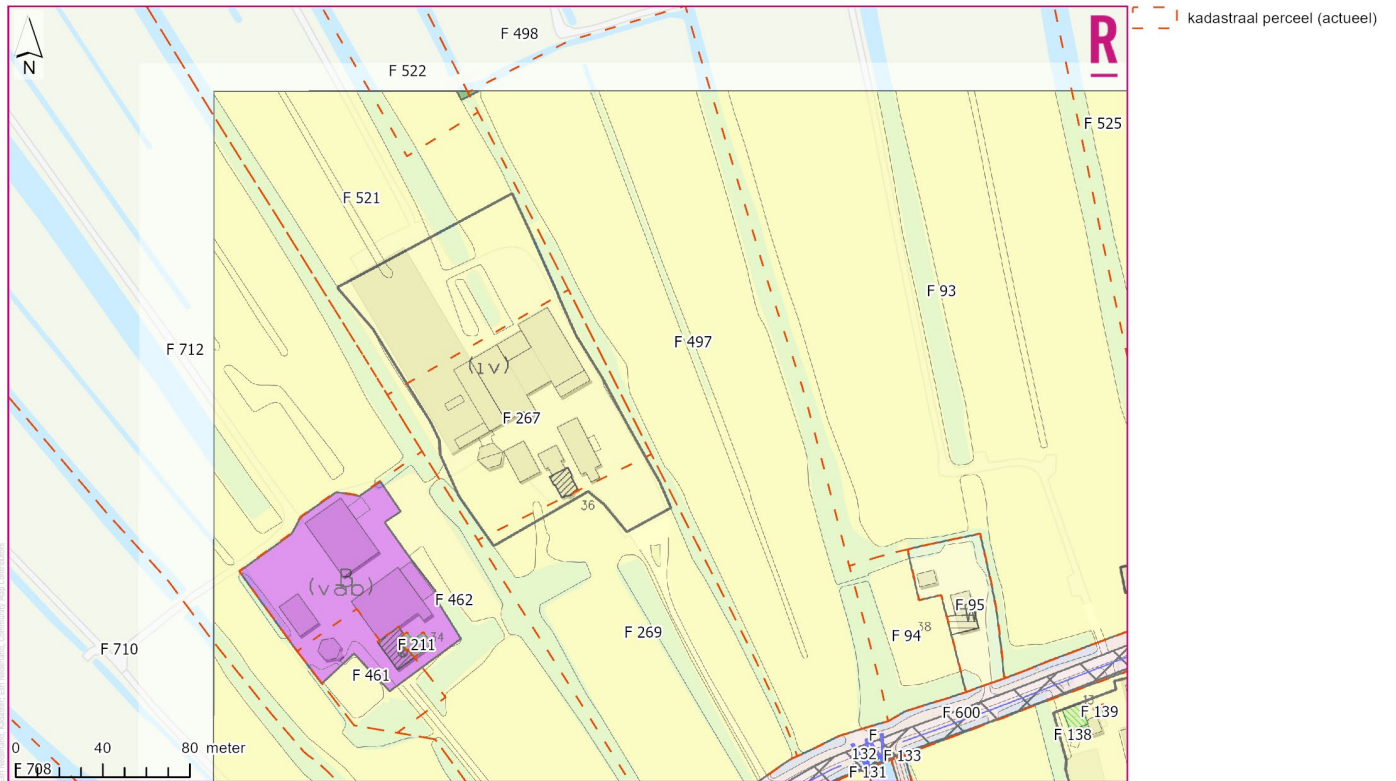
Hierna wordt kort ingegaan op de onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor het voorliggende initiatief. In paragraaf 2.3 wordt beschreven met welke regels van het omgevingsplan de locatie in strijd is.

Ad a1. Het bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan

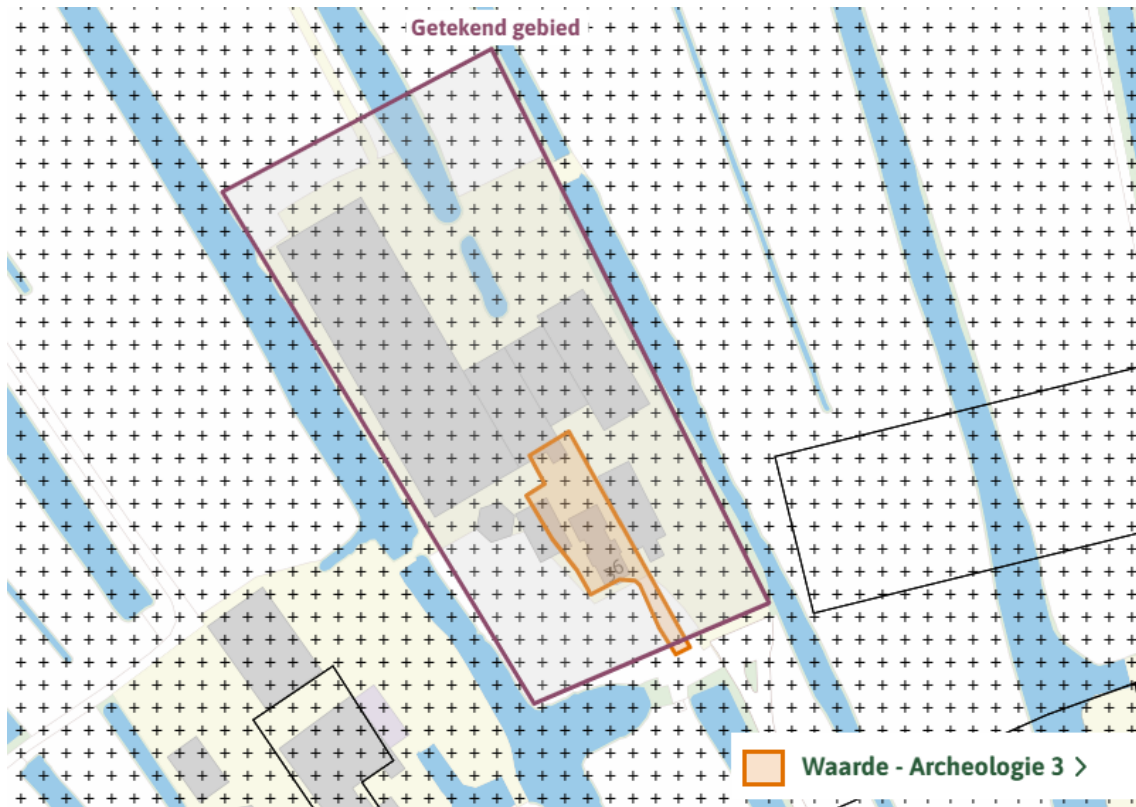
Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' dat op 3 juli 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. Daarnaast geldt op de locatie de Parapluherziening Parkeernormen Woerden, het Parapluplan Woerden 1 (bouwlagen stallen, PDV, kleine windmolens) en het Parapluplan Woerden 2 (archeologie).

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' is de planlocatie bestemd als 'Agrarisch - Landschappelijke Waarden'. Daarnaast zijn op de locatie de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning' van toepassing. Figuur 2.2 toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

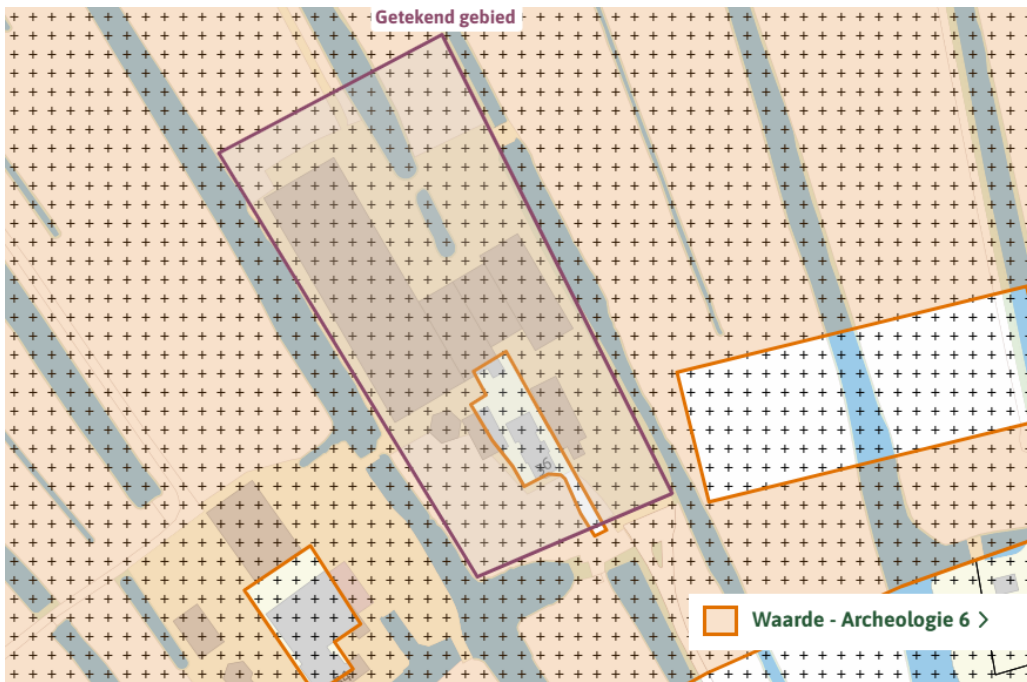
Voorts zijn op de planlocatie op grond van het Parapluplan Woerden 2 (archeologie) de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 6' van toepassing. Figuren 2.3 en 2.4 bevatten de bijbehorende uitsnede van de kaart.



Figuur 2.2: Uitsnede van de kaart van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Woerden met aanduiding locatie (rood kader)



Figuur 2.3: Uitsnede van de kaart van het Parapluplan Woerden 2 (archeologie) onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Woerden met aanduiding locatie (rood kader) (Bron: Regels op de Kaart).



Figuur 2.4: Uitsnede van de kaart van het Parapluplan Woerden 2 (archeologie) onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Woerden met aanduiding locatie (rood kader) (Bron: Regels op de Kaart).

Ad a2, 3 en 4 Verordeningen

Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren ook de gemeentelijke archeologieverordening, de geurverordening en de verordening afvoer regen- en grondwater, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval zijn de volgende verordeningen van toepassing:

- Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden;
- Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022;
- Erfgoedverordening Woerden 2023.

Ad b. Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart

De bodemkwaliteitskaart, bestaande uit een bodemfunctieklassenkaart, ontgravingskaart en toepassingskaart, is een door de gemeente vastgestelde kaart met daarop de bodemkwaliteit per gebied. De gemeente Woerden heeft samen met omliggende gemeenten een Nota bodembeheer regio Noordwest-Utrecht. In bijlagen 3 en 4 zijn de bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart opgenomen. Op de bodemkwaliteitskaart ligt de planlocatie in zone C Oude bebouwing inclusief lintbebouwing veengebied. Op de bodemfunctieklassenkaart ligt de planlocatie in een gebied dat de functieklassen 'Wonen' heeft.

Ad c. Bruidsschat

In de bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De bruidsschat bevat voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen.

Ad d. Voorbeschermingsregels

Daarnaast zijn in het omgevingsplan vanuit het Rijk voorbeschermingsregels opgenomen voor hyperscale datacentra.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Het bedrijf aan de Rondweg 36 te Zegveld (gemeente Woerden) neemt deel aan de Lbv-regeling. In dit kader wordt de agrarische functie beëindigd, het agrarisch bouwvlak verwijderd en worden de aanwezige opstallen gesloopt. In figuur 2.5 en in bijlage 1 zijn de te slopen opstallen in het geel aangegeven. Een deel van het te slopen oppervlak wordt ingezet voor de realisatie van een stedelijke functie (nieuw bedrijfsgebouw) op een locatie elders. Daarnaast wordt, als compensatie voor het slopen van de opstallen, de bouw van een extra burgerwoning op de planlocatie mogelijk gemaakt. Met het vervallen van de bedrijfsactiviteiten wordt de bestaande bedrijfswoning tevens omgezet naar een reguliere burgerwoning. Aan de planlocatie wordt dan ook een woonfunctie toegekend.



Figuur 2.5: Te slopen bebouwing (geel) planlocatie

Inrichting nieuwe locatie

Van de toekomstige situatie is een landschappelijke inpassing en inrichtingstekening opgesteld door MooiSticht. Deze is bijgevoegd als Bijlage 2.

Deze transformatie biedt de mogelijkheid om het boerenerf in het vaarboerderijenlint weer herkenbaar te maken en opnieuw betekenis te geven. Om de karakteristiek van het vaarboerderijenlint te herstellen en te versterken, dient de transformatie gepaard te gaan met het terugbrengen van sloten en passende erfbeplanting. Nieuwe greppels en watergangen zorgen ervoor dat het water opnieuw tot in de kern van het erf doordringt, waarmee de historische relatie tussen erf en ontginningsstructuur wordt hersteld. Aanvullende erfbeplanting draagt bij aan een evenwichtig erfsilhouet en versterkt het ruimtelijk contrast tussen de beslotenheid van het erf en de open, uitgestrekte opstreckende verkaveling.



Figuur 2.6: Landschappelijke inpassing

Sloopmetersystematiek

Met deze ontwikkeling wordt in totaal 4.690 m² bruto vloeroppervlak aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Een deel hiervan (3.311 m²) wordt gesloopt wegens deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (Lbv regeling). Het overige deel (1.379 m²) wordt hier bovenop gesloopt. Ter compensatie van het te slopen oppervlak en het te stoppen agrarische bedrijf is het gewenst om elders een nieuwe functie te realiseren en om één extra burgerwoning toe te voegen op de locatie Rondweg 36.

Voor het mogelijk maken van de extra burgerwoning (ruimte-voor-ruimtewoning) wordt gebruikgemaakt van artikel 9.13 van de provinciale verordening Utrecht. Afgesproken is dat voor de realisatie van één woning 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Met een totale sloopoppervlakte van 4.690 m² wordt ruimschoots aan deze voorwaarde voldaan. Voor de toepassing van artikel 9.13 uit de provinciale omgevingsverordening gelden naast de voorwaarden met betrekking tot sloopmeters ook aanvullende inhoudelijke criteria. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze overige voorwaarden. Een nadere toelichting hierop volgt in paragraaf 5.10.

Van de totale gesloopte oppervlakte wordt dus 1.000 m² ingezet voor de realisatie van de woning. De resterende 3.690 m² wordt vastgelegd in het sloopmeterregister. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om deze sloopmeters op een later moment in te zetten. De inzet van deze sloopmeters wordt mogelijk gemaakt via de door de provincie goedgekeurde en binnenkort in werking tredende Regionale Sloopmetersystematiek van de U10-regio. Binnen deze systematiek worden gesloopte vierkante meters geregistreerd en kunnen deze worden benut voor nieuwe ontwikkelingen elders.

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Woerden (van rechtswege). Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld voorziet namelijk niet in een woonfunctie voor de locatie waarop het wijzigingsbesluit van toepassing is. Daarnaast is het in het kader van de Lbv-regeling verplicht om het bedrijfsmatig houden van dieren op de locatie onmogelijk te maken. Met dit wijzigingsbesluit past de gemeente Woerden voorrangregels toe. Hierdoor vervallen ter plaatse van de planlocatie de strijdige regels uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De regels uit de parapluplannen blijven echter onverminderd van kracht op deze locatie.

2.4 Milieueffectrapportage

2.4.1 Algemeen

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke activiteiten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Activiteiten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een plan, de locatie van een plan en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1 van de Omgevingswet). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

2.4.2 Toetsing

De ontwikkeling maakt gebruik van de Lbv-regeling. In de huidige situatie bevinden zich bedrijfsopstallen op de locatie, behorende bij de veehouderij. Deze moeten in het kader van de Lbv-regeling volledig worden gesloopt. In plaats van de bedrijfsopstallen wordt een burgerwoning gerealiseerd, en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning.

Met de realisatie van de beoogde ontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak af en is er dus geen groter ruimtebeslag dan de huidige toegestane situatie. Gezien de aard en de beperkte omvang kwalificeert het plan niet als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Om die reden is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet aan de orde. Bovendien blijkt uit de toetsing van de milieuaspecten (hoofdstuk 5) dat de ontwikkeling niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Er is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Hoofdstuk 3 Participatie

De gemeente Woerden heeft een Handreiking burgerparticipatie bij initiatieven in de leefomgeving opgesteld. Voor een wijziging van het omgevingsplan kan participatie worden vereist vanuit de gemeente. Bij een functiewijziging is participatie verplicht.

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met de ontwikkeling is sprake van de omzetting van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie. Participatie voor de ontwikkeling is verplicht.

Op zaterdag 7 februari 2026 heeft de initiatiefnemer de aangrenzende burens op de percelen Rondweg 34 en 38 mondeling geïnformeerd over het voorgenomen plan en is ruimte geboden om schriftelijk reactie te geven per mail. Hierop is enkel een bevestiging van het gesprek op terug gekomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing daaraan

4.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 4.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 4.3. Tot slot wordt in paragraaf 4.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijk

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. Sterke en gezonde steden en regio's;
- d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het Rijksbeleid, omdat de functiewijziging ten behoeve van een woonfunctie niet in strijd is met de belangen en opgaven van de Nationale omgevingsvisie. Bovendien maakt de ontwikkeling gebruik van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) en sluit daarmee aan bij de nationale ambitie om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verminderen en herstel van natuurwaarden mogelijk te maken. Daarnaast draagt de functiewijziging van het perceel ten behoeve van een woonfunctie bij aan de doelstelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) om het woningaanbod te vergroten.

4.3 Provincie

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (maart, 2021)

In de Omgevingsvisie stuurt de provincie op het blijven van het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland, ook in 2050. Daarbij staat de provincie voor een flinke uitdaging: het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen groeit fors. Tegelijkertijd is de ruimte beperkt. De grootste vraag is hoe de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen worden gecombineerd. Daarbij worden prioriteiten gesteld om keuzes te kunnen maken. Niet alles kan altijd en overal. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Toetsing

De ontwikkeling maakt gebruik van de Lbv-regeling. In de huidige situatie bevinden zich bedrijfsopstallen op de locatie, behorende bij de veehouderij. Deze moeten in het kader van de Lbv-regeling volledig worden gesloopt. In plaats van de bedrijfsopstallen wordt een burgerwoning gerealiseerd, en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning.

Een van de opgaven van de provincie is om de woningvoorraad uit te breiden. De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging naar een woonfunctie ten behoeve van de toevoegen van één burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling draagt bij aan de provinciale opgave om de woningvoorraad uit te breiden. Daarnaast bevat de Omgevingsvisie beleid ten aanzien van het toestaan van nieuwe functies op locaties van stoppende agrarische bedrijven (p. 123-124). Dit beleid is nader uitgewerkt in concrete instructieregels in de provinciale omgevingsverordening. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan deze relevante instructieregels. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de relevante instructieregels. Verder staan in de provinciale omgevingsvisie geen concrete uitspraken of ambities die betrekking hebben op de ontwikkeling. De visie heeft evenmin het detailniveau dat er specifieke locatiekeuzes worden gemaakt voor mogelijke ontwikkelingen op deze locatie. De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

4.4 Gemeente Woerden

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Woerden (in werking sinds 9 juni 2022)

De Omgevingsvisie Woerden is een strategisch beleidskader voor de lange termijn (tot 2040) dat alle ruimtelijke opgaven voor de fysieke leefomgeving integraal samenbrengt. De kernambitie is het ontwikkelen van een vitale, duurzame, sociaal-inclusieve en veilige leefomgeving, waarbij de unieke identiteit van Woerden als "hoofdstad van het Groene Hart" het ankerpunt vormt.

De visie is opgebouwd rond vier centrale verhaallijnen:

- *Beheerste groei en transformatie:* De gemeente streeft naar een gedoseerde groei naar circa 60.000 inwoners. Om het waardevolle landschap te ontzien, kiest Woerden voor binnenstedelijke verdichting, met name door de realisatie van circa 4.700 woningen in hoge dichtheid rondom het stationsgebied (De Poort van Woerden);
- *Goede bereikbaarheid en verbondenheid:* Er wordt ingezet op een mobiliteitstransitie waarbij de mens, de fiets en het openbaar vervoer centraal staan. Belangrijke plannen zijn de realisatie van snelfietsroutes en het onderzoek naar een oostelijke randweg om autoverkeer uit de binnenstad en woonwijken te weren;
- *Duurzaam, vitaal en toegankelijk landschap:* De visie maakt onderscheid tussen het "dynamische landschap" van de oeverwallen en het "trage landschap" van het veenweidegebied. Door de inrichting van kernrandzones (overgangsgebieden tussen stad en land) en een "groene scheg" wordt geprobeerd de natuur en recreatiemogelijkheden voor inwoners te versterken;
- *Gebiedsgerichte benadering voor gezonde wijken:* Voor elk dorp en elke wijk wordt maatwerk geleverd om de eigen kwaliteiten te behouden. Hierbij is veel aandacht voor klimaatadaptatie (tegengaan van hittestress en wateroverlast) en het creëren van een inclusieve omgeving waar ontmoeting centraal staat.

In de visie wordt aangegeven dat er een voorkeur uitgaat naar nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Bouwen buiten de kernen vraagt om passende randvoorwaarden waarbinnen nieuwbouw mogelijk is. Bouwen in het buitengebied mag alleen onder strikte randvoorwaarden waarbij het landschap aan kwaliteit wint. Principes hierbij zijn:

- Inclusieve en gezonde leefomgeving
- Bouwen: drijvend, tenzij (minimale zettingsverschillen)
- Dorpse dichtheid en uitstraling (maximaal 15-25 won/ha), passend bij de plek en de identiteit van de kern
- Mix van doelgroepen
- Goede landschappelijke inpassing, aantrekkelijke overgang naar het buitengebied
- Het gebied is recreatief toegankelijk (ommetjes rond het dorp)
- Woningen hebben een kap, aan de rand van het buitengebied met lage goot
- Fiets/voet gaat voor auto, auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld
- Natuurinclusief bouwen
- Afweging duurzaamheidsaspecten op basis van "De Tienkamp" (TU-Delft) al dan niet in combinatie met het spinnenwebdiagram

Toetsing

De ontwikkeling maakt gebruik van de Lbv-regeling. In de huidige situatie bevinden zich bedrijfsopstallen op de locatie, behorende bij de veehouderij. Deze moeten in het kader van de Lbv-regeling volledig worden gesloopt. In plaats van de bedrijfsopstallen wordt een burgerwoning gerealiseerd, en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning.

De planlocatie ligt in het buitengebied. De ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsopstallen met een bruto vloeroppervlak van 4.690 m². In plaats daarvan wordt één extra woning gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing en inrichtingsplan opgesteld, opgenomen in Bijlage 2. Hieruit blijkt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse van de planlocatie verbetert met de ontwikkeling. Uit de inpassing blijkt bovendien dat wordt aangesloten bij het historische verkavelingspatroon. Doordat slechts één woning wordt toegevoegd, blijft de dorpse dichtheid behouden en wordt deze niet aangetast. Daarnaast is, zoals beschreven in paragraaf 5.14, sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Voor de ontwikkeling bestaat nog geen concreet bouwplan dat aan de eisen van de omgevingsvisie kan worden getoetst. De in de omgevingsvisie opgenomen bouwvoorwaarden (zoals een kap met lage goot, natuurinclusief bouwen en de duurzaamheidsaspecten van de Tienkamp) zijn geborgd met de regels van het omgevingsplan. De bouwvergunning voor de extra woning wordt hieraan getoetst. Daarmee is gewaarborgd dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen van de omgevingsvisie.

Verder staan in de omgevingsvisie geen andere concrete uitspraken of ambities die betrekking hebben op de ontwikkeling. De visie heeft evenmin het detailniveau dat er specifieke locatiekeuzes worden gemaakt voor mogelijke ontwikkelingen op deze locatie.

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de Omgevingsvisie van de gemeente Woerden.

4.5 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts

Het waterschap Stichtse Rijnlanden beschikt over het waterbeheerprogramma 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst' 2022-2027. De doelen hiervan zijn samen met de partners van het waterschap tot stand gebracht. Het programma beschrijft de ambities en inzet van het waterschap voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. Het waterschap deelt zijn doelen in het programma op in vier inhoudelijke thema's:

1. *Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair:* Het waterschap Stichtse Rijnlanden stelt tegelijkertijd met dit waterbeheerprogramma een nieuwe zuiveringsvisie op. In deze visie staat het nog verder zuiveren van afvalwater centraal, zowel wat betreft nutriënten als 'nieuwe stoffen'. Als onderdeel van deze visie heeft het waterschap de slibstrategie 2040 opgesteld, die concreet richting en invulling geeft aan het verduurzamen van de verwerking van het zuiveringsslib. Daarnaast probeert het waterschap de voor het klimaat schadelijke broeikasgassen op de zuiveringen zoveel mogelijk terug te dringen. Daarnaast zet het waterschap in op het verkleinen van zijn CO₂-voetafdruk en wilt in 2030 energieneutraal zijn door een vermindering in verbruik en met de opwekking van herwinbare energie voor eigen en maatschappelijk gebruik. Ten slotte zet het waterschap in het kader van een circulair waterschap in op het sluiten van grondstofkringlopen en minimaal gebruik van nieuwe grondstoffen. Het doel is daarom om in 2025 50% van het materiaal in het werk te hergebruiken en in 2030 75%. Daarnaast is het doel om in 2030 100% circulair aan te besteden. Bovendien streeft het waterschap ernaar om in 2040 50% van de grondstoffen uit eigen afval(water-)stromen terug te winnen.
2. *Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied:* Het waterschap wil samen met het gebied actief sturen op een robuust watersysteem en passend landgebruik, met een inrichting die bestand is tegen hogere temperaturen en te veel of te weinig water. Er wordt daarom in samenwerking met gebiedspartners integraal én gebiedsgericht gewerkt aan een waterrobuust, toekomstbestendig en klimaatbestendig gebied, regionaal watersysteem en grondwaterbeheer. Daarnaast wordt bodemdaling tegengegaan en wordt de uitstoot van broeikasgas in veenweidegebied beperkt. Daarnaast focust het waterschap zich op het vergroten van de biodiversiteit.
3. *Waterbewust leven en genieten van water:* Het waterschap besteedt in zijn waterbeheerprogramma ook aandacht aan de recreatieve functie van water, zoals zwemmen, varen en de hengelsport. Het waterschap erkent dat door langere warme perioden de behoefte aan waterrecreatie nog verder zal toenemen.
4. *Waterveilige leef- en werkomgeving:* Om te zorgen voor een goede bescherming tegen overstromingen zet het waterschap in op dijkversterking voor 2050 én op beleid voor de langere termijn. Voor beleidsontwikkeling voor waterveiligheid van het hoofdwatersysteem werkt het waterschap samen met het Rijk, Rijkswaterstaat, decentrale overheden en belanghebbenden.

Toetsing en conclusie

Het waterbeheerprogramma geeft sturing aan grote ontwikkelingen in het gebied. Voorliggende ontwikkeling is relatief klein en betreft enkel de functiewijziging ten behoeve van de toevoeging van één extra burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het waterbeheerprogramma omvat niet het detailniveau van de voorliggende ontwikkeling. Derhalve wordt de ontwikkeling als passend beschouwd binnen de uitgangspunten van het waterbeheerprogramma.

Hoofdstuk 5 Beoordelingsregels waaronder instructieregels

5.1 Inleiding

Voor het beoordelen van de ontwikkeling in gelden verschillende beoordelingsregels. In dit hoofdstuk worden (onder andere) de instructieregels van het Rijk en de provincie behandeld. De instructieregels van het Rijk staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De instructieregels van de provincie staan in de omgevingsverordening. In de tabel in bijlage 3 zijn alle instructieregels geanalyseerd en is aangegeven welke artikelen voor de ontwikkeling relevant zijn. In de paragrafen 5.2 tot en met 5.10 zijn de relevante instructieregels en de daarbij behorende omgevingsaspecten en andere thema's uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot een aantal (ruimtelijk) relevante aspecten. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel aandacht aan deze aspecten te worden besteed. Dit zijn de aspecten mobiliteit, ecologie (soorten- en gebiedsbescherming) en gezondheid. In de paragrafen 5.11 t/m 5.14 wordt ingegaan op deze aspecten in relatie tot de ontwikkeling.

5.2 Waarborgen van de veiligheid

5.2.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor omgevingsveiligheid zijn de instructieregels in paragraaf 5.1.2 relevant (waarborgen van de veiligheid). Op basis van artikel 5.2 van het Bkl wordt in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Met het bovenstaande is in de bruidsschat (artikel 22.13 t/m 22.15) rekening gehouden. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels van artikel 5.2 van het Bkl.

Omgevingsverordening Utrecht

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema veiligheid.

5.2.2 Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met het mogelijk maken van twee burgerwoningen voorziet de ontwikkeling in de realisatie van kwetsbaar gebouwen zoals vermeld in Bijlage I van het Bkl. Uit de informatie op de PAV-kaarten (<https://www.registerexterneveiligheid.nl/pav-kaarten>) blijkt dat het plangebied niet binnen het explosieaandachtsgebied, brandaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied van het spoor, het water, de weg, buisleiding en risicovolle inrichting ligt. Daarnaast worden met de beoogde ontwikkeling geen risicovolle activiteiten gerealiseerd.

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. De planlocatie wordt ontsloten via de Rondweg. Dit biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor er altijd van en naar de bron kan worden gevlucht.

Met de huidige regeling opgenomen in de bruidsschat (artikel 22.13 t/m 22.15) wordt daarom voldaan aan de instructieregels van artikel 5.2 van het Bkl. Er is geen noodzaak om met betrekking tot dit aspect aanvullende regels op te nemen. Op basis van bovenstaande is bij het plan rekening gehouden met het voorkomen van risico's van branden, rampen en crises.

5.3 Beschermen van de waterbelangen

5.3.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. In een plan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken (artikel 5.37, eerste lid, van het Bkl). Omdat de ontwikkeling enkel voorziet in een functiewijziging en vormverandering van het bouwvlak en daarom niet voorziet in aanpassingen die gevolgen kunnen hebben voor het watersysteem, zijn de instructieregels vanuit het Bkl niet van toepassing.

Omgevingsverordening Utrecht

In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn in Hoofdstuk 2 instructieregels opgenomen met betrekking tot watersystemen. Uit dit hoofdstuk is artikel 2.16 van toepassing op de planlocatie.

Artikel 2.16 Instructieregel overstroombaar gebied

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied bevat regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

5.3.2 Toetsing

De locatie bevindt zich in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden waardoor er getoetst moet worden aan de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap. In de huidige situatie bevinden zich bedrijfsopstallen op de locatie. Deze worden volledig gesloopt. In plaats van de bedrijfsopstallen wordt een burgerwoning gerealiseerd, en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning. De planlocatie ligt binnendijs.

Bodem en grondwater

De planlocatie maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem uit bosveen en eutroof broekveen.

Binnen de locatie is sprake van grondwatertrap IIa. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) op 17 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich op circa 65 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen op circa 200 centimeter onder NAP. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater. Het grondwaterpeil wordt niet (tijdelijk) gewijzigd, daarnaast wordt de bodem niet vervuild.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling bevindt zich niet in een beschermings- of kernzone van een waterkering.

Waterkwantiteit

Binnen en langs de grenzen van de planlocatie zijn tertiaire watergangen aanwezig. In onderstaand figuur is de ligging van de planlocatie ten opzichte van deze watergangen weergegeven. De voorgenomen ontwikkeling voorziet echter niet in werkzaamheden binnen de kernzone van de tertiaire watergang. Bovendien is geen beschermingszone van toepassing op de watergang. Mocht in de toekomst toch sprake zijn van werkzaamheden binnen de kernzone, dan dienen deze te voldoen aan de regels uit de waterschapsverordening.

Daarnaast neemt in de beoogde situatie het verharde oppervlak binnen de planlocatie af als gevolg van de sloop van de bedrijfsopstallen. Watercompensatie is voor deze ontwikkeling daarom niet noodzakelijk.



Figuur 5.1: Planlocatie (rood omlijnd) t.o.v. watergangen (Bron: HDSR Profielenlegger)

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

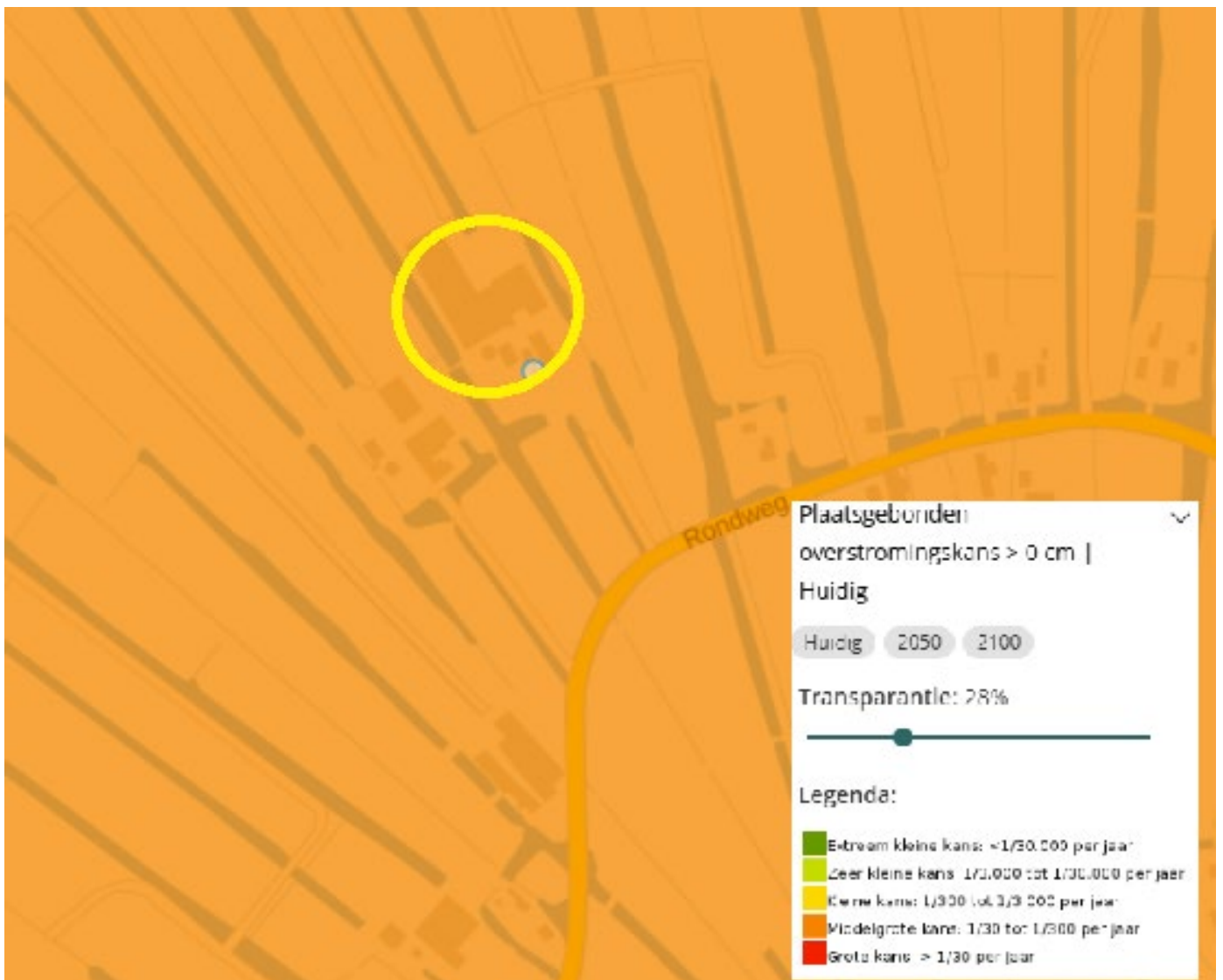
Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen de locatie of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van de planlocatie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen gedurende de aanlegfase duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden. Daarnaast leidt het verdwijnen van het agrarische bedrijf tot minder risico's voor de waterkwaliteit.

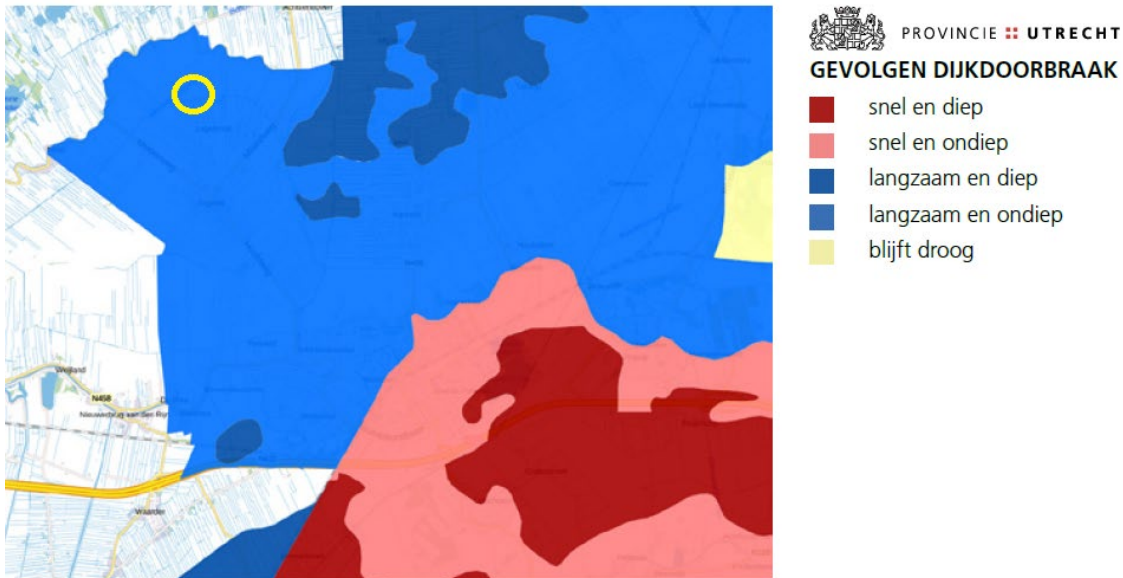
Kans op overstroming

De planlocatie ligt binnen het door de provincie aangewezen Overstroombaar gebied. Uit de onderstaande figuur blijkt dat de kans op overstroming vanuit zee, een meer of een rivier ter plaatse van de planlocatie middelgroot is, met een jaarlijkse kans tussen 1/30 en 1/300.

De gemeente Woerden heeft het Beleidsplan gemeentelijk water en klimaatbestendig 2023–2027 vastgesteld. Dit integrale beleidsdocument beschrijft hoe de gemeente de leefomgeving toekomstbestendig wil inrichten en beter wil beschermen tegen klimaatextremen zoals wateroverlast, droogte en hitte. Een belangrijk uitgangspunt is dat de gemeente in 2050 klimaatbestendig is ten aanzien van overstromingen. Dit betekent onder meer dat nieuwbouwontwikkelingen overstromingsrobuust moeten worden ontworpen, bijvoorbeeld door verhoogde aanleg of door te kiezen voor drijvende bouwvormen. In het beleidsplan is met behulp van de onderstaande figuur inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van een dijkdoorbraak. De planlocatie is hierin geel omcirkeld. Uit de figuur blijkt dat de locatie bij een dijkdoorbraak langzaam en ondiep onder water loopt, waardoor voldoende tijd beschikbaar is voor de bewoners van de twee woningen om te evacueren. Verder staan in het Beleidsplan geen andere concrete uitspraken of ambities die betrekking hebben op de ontwikkeling.



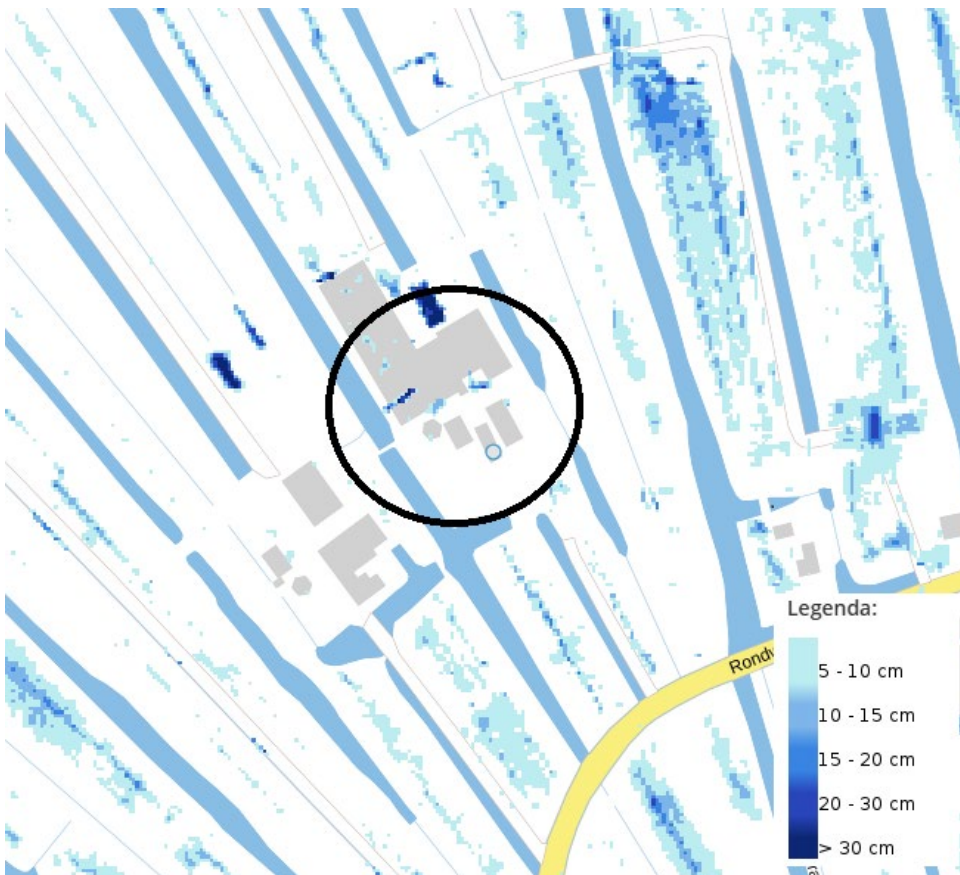
Figuur 5.2: Kans op overstroming met de planlocatie geel omcirkeld (Bron: www.klimaat-effectatlas.nl)



Figuur 5.3: Gevolgen dijkdoorbraak (Bron: Beleidsplan gemeentelijk water en klimaatbestendig 2023-2027)

Wateroverlast bij hevige buien

In een klein gedeelte van de planlocatie is sprake van wateroverlast bij hevige buien, zie onderstaande figuur. Dit duidt op een gevoelige locatie voor wateroverlast. Dit kan worden opgelost door infiltratievoorzieningen aan te leggen, zodat regenwater beter in de bodem kan wegzakken. De rest van de planlocatie ervaart geen wateroverlast bij hevige buien.



Figuur 5.4: Waterdiepte bij hevige regenbui (140 mm/2 uur) (bron: www.klimaat-effectatlas.nl)

5.3.3 Conclusie

De ontwikkeling omvat de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen. Hiervoor in de plaats wordt één extra burgerwoning gerealiseerd en wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Met deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af. Een klein deel van de locatie is gevoelig voor wateroverlast. Om dit te voorkomen kunnen maatregelen worden getroffen, zoals het aanleggen van een infiltratievoorziening, het realiseren van een aangepaste drempelhoogte en/of het hoger plaatsen van elektriciteitsaansluitingen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving van het Rijk.

Gelet op het voorgaande is rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van de watersystemen en de risico's van klimaatverandering, waaronder het overstromingsrisico. De ontwikkeling is in overeenstemming met de instructieregel 5.37 uit het Bkl en 2.16 uit de omgevingsverordening Utrecht. Op basis van de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen hoeven er geen regels te worden opgenomen met betrekking tot het aspect water.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

5.4.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

De instructieregels uit paragraaf § 5.1.4.1 ten behoeve van de kwaliteit van de buitenlucht zijn relevant voor de ontwikkeling.

In het kader van ETFAL met betrekking tot het beschermen van de gezondheid is de luchtkwaliteit ter plaatse wel beoordeeld op aanvaardbaarheid bij de toe te laten activiteit.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema luchtkwaliteit.

5.4.2 Beoordeling

De planlocatie bevindt zich niet in artikel 5.51 (van het Bkl) vermeldde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof. De ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen. Hiervoor in de plaats wordt één extra burgerwoning gerealiseerd en wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. De ontwikkeling valt onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in artikel 5.54 van het Bkl. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is. Maatgevend is een toetspunt aan de Middenweg. Uit de kaart blijkt dat in 2024 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2025; 12,9 µg/m³ voor NO₂, 14,4 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,1 µg/m³ voor PM_{2,5}.

5.4.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is aanvaardbaar en daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nader onderzoek is niet nodig. Er is geen noodzaak om regels op te nemen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.5 Geluid door activiteiten

5.5.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2 instructieregels voor geluid door activiteiten. Op basis van artikel 5.59 Bkl dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast voorziet een omgevingsplan erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is (opnemen van waarden in het omgevingsplan). Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in tabel 5.1 en tabel 5.2.

Tabel 5.1: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
L _{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 5.2: Grenswaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L _{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L _{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Op grond van artikel 5.66, eerste lid, Bkl kan van de standaardwaarden worden afgeweken. Het toelaatbaar geluid op de gevel wordt begrensd door de grenswaarde van de binnenwaarde.

Omgevingsverordening Utrecht

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema geluid door activiteiten.

5.5.2 Toetsing

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning aan de Rondweg 36. Met de ontwikkeling wordt dus een geluidgevoelig gebouw toegevoegd. Er moet worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat op en om de projectlocatie aanvaardbaar is en dat omliggende bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten.

Omdat er geen gemeentelijke geluidzone is vastgesteld, wordt voor de inschatting of de beoogde woonfuncties een belemmering vormen voor nabijgelegen functies gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Dit is een goede indicatie dat de bedrijven kunnen voldoen aan de geluidnorm die is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bruidsschat). Deze norm geldt voor het geluidniveau op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. In dat geval vormen de beoogde woningen geen belemmering voor de bedrijven. Worden de richtafstanden niet in acht genomen, dan is dit een indicatie dat het bedrijf mogelijk niet aan de geluidnorm kan voldoen. Het bedrijf zal dan mogelijk geluidbeperkende maatregelen moeten nemen. Dit kan leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering.

Voor de locatie wordt uitgegaan van de richtafstanden voor 'gemengd gebied'. Er wordt uitgegaan van een gemengd gebied, omdat er naast woningen ook andere agrarische- en/of bedrijfsmatige functies zich bevinden in de buurt van de planlocatie.

Ten zuidwesten van de planlocatie, op circa 70 meter afstand vanaf de gevel van de huidige bedrijfswoning (locatie Rondweg 34), heeft het gebied de bestemming 'bedrijf'. Op deze grond is een foeragehandel toegestaan. Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling deze functie belemmert in de bedrijfsvoering wordt aangesloten bij de richtafstanden uit de VNG behorende voor een groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders (milieucategorie 3.1). De bijbehorende maatgevende richtafstand bedraagt 30 meter voor geluid in gemengd gebied (50 meter in rustig woongebied). Volgens uitspraken van de Raad van State gaat het om de afstand gemeten vanaf de grens van de naastgelegen milieubelastende bestemming tot de situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

De afstand vanaf de bedrijfsbestemming op de Rondweg 34 tot aan de gevel van de huidige woning Rondweg 36 is ruim 70 meter en tot aan de nieuw beoogde woningen op Rondweg 36 eveneens ongeveer 70 meter. Hierdoor leidt de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van de extra woning niet tot een aanvullende beperking voor het bedrijf en kan tevens het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen als aanvaardbaar worden beoordeeld. Op korte afstand bevinden zich verder geen andere activiteiten die voor geluidhinder kunnen zorgen.

In het omgevingsplan wordt geborgd dat het bouwvlak van de gevoelige (woon)functies op voldoende afstand komt te liggen. In het kader van geluid door activiteiten worden geen belemmeringen verwacht.

5.5.3 Conclusie

In het omgevingsplan wordt geborgd dat het bouwvlak van de geluidgevoelige (woon)functies op voldoende afstand komt te liggen. Hiermee wordt het naastgelegen bedrijf niet belemmert in de bedrijfsvoering en kan tevens het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen als aanvaardbaar worden beoordeeld. Gelet op voorgaande worden in het kader van geluid geen belemmeringen verwacht en draagt de ontwikkeling bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.6 instructieregels voor geur. Op basis van artikel 5.92, eerste lid, van het Bkl moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

1. bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
2. bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

5.6.2 Toetsing

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning aan de Rondweg 36. Met de ontwikkeling wordt dus een geurgevoelig gebouw toegevoegd. Er moet worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat op en om de projectlocatie aanvaardbaar is en dat omliggende bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten.

Voor de inschatting of de beoogde woonfuncties een belemmering vormen voor nabijgelegen functies en of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar is wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Dit is een goede indicatie dat de bedrijven kunnen voldoen aan de normen die zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bruidsschat). Worden de richtafstanden niet in acht genomen, dan is dit een indicatie dat het bedrijf mogelijk niet aan de normen kan voldoen. Het bedrijf zal dan mogelijk geluidbeperkende maatregelen moeten nemen. Dit kan leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering.

Voor de locatie wordt uitgegaan van de richtafstanden voor 'gemengd gebied'. Er wordt uitgegaan van een gemengd gebied, omdat er naast woningen ook andere agrarische- en/of bedrijfsmatige functies zich bevinden in de buurt van de planlocatie.

Ten zuidwesten van de planlocatie, op circa 70 meter afstand vanaf de gevel van de huidige bedrijfswoning (locatie Rondweg 34), heeft het gebied de bestemming 'bedrijf'. Op deze grond is een foeragehandel toegestaan. Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling deze functie belemmert in de bedrijfsvoering wordt aangesloten bij de richtafstanden uit de VNG behorende voor een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders (milieucategorie 3.1). De bijbehorende maatgevende richtafstand bedraagt 10 meter voor geur in gemengd gebied (30 meter in rustig woongebied).

De afstand vanaf de bedrijfsbestemming op de Rondweg 34 tot aan de bestaande woning op Rondweg 36 is ruim 70 meter en tot aan de nieuw beoogde woningen op Rondweg 36 ongeveer 70 meter. De afstand bedraagt dus meer dan de richtafstand van 30 meter voor geur. Hierdoor leidt de realisatie van de extra woning niet tot een aanvullende beperking voor het bedrijf en kan tevens het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw beoogde woning als aanvaardbaar worden beoordeeld. Op korte afstand bevinden zich verder geen andere activiteiten die voor geurhinder kunnen zorgen.

In het omgevingsplan wordt geborgd dat het bouwvlak van de gevoelige (woon)functies op voldoende afstand komt te liggen. In het kader van geur worden geen belemmeringen verwacht.

Omdat de planlocatie in agrarisch gebied ligt, is naast de toetsing aan de richtafstanden gekeken naar de ligging ten opzichte van andere agrarische bedrijven in de omgeving. Voor dierenverblijven en overige agrarische activiteiten in de omgeving gelden standaardwaarden en afstanden vanuit het Bkl (paragraaf 5.1.4.6.3 en 5.1.4.6.4). De dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderijen liggen op ongeveer 250 meter, namelijk de Rondweg 32 en 13. Hiermee wordt aan de afstanden uit het Bkl voldaan. Er liggen in de omgeving geen intensieve veehouderijen. Geur door dierenverblijven en overige agrarische activiteiten in de omgeving op de woningen is daarmee aanvaardbaar.

5.6.3 Conclusie

In het omgevingsplan wordt geborgd dat het bouwvlak van de geurgevoelige (woon)functies op voldoende afstand komt te liggen. Hiermee wordt het naastgelegen bedrijf niet belemmert in de bedrijfsvoering. Gelet op voorgaande voldoet geur op de woonfunctie tevens aan de standaardwaarden uit het Bkl. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen kan voor het aspect geur als aanvaardbaar worden beoordeeld en de ontwikkeling is in overeenstemming met paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Er is geen noodzaak om aanvullende regels op te nemen.

5.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

5.7.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Op basis van artikel 5.78l Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en voorziet erin dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden. Een overschrijding hiervan is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens tabel 5.3.

Tabel 5.3: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsort

Geluidbronsort	Standaardwaarde L_{den} [dB] ^{1,2}	Grenswaarde L_{den} [dB]
	Nieuw geluidgevoelig gebouw	
Provinciale wegen Rijkswegen	50	60
Gemeentewegen <u>Waterschapswegen</u>	53	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	65
Industrieterreinen	50 L_{den} / 40 L_{night}	55 L_{den} / 45 L_{night}

1 Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.

2 Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

- bij vervangende nieuwbouw maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde en het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet wezenlijk toenemen;
- bij functiewijziging maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde (transformatie);
- bij zeehavengebonden activiteiten maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel.

Een overschrijding van de grenswaarden is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

Omgevingsverordening Utrecht

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

5.7.2 Toetsing

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. De ontwikkeling aan de Rondweg 36 ligt in het geluidaanachtsgebied van de gemeenteweg Rondweg. In het Bkl is het toepassingsbereik voor het beoordelen van het geluid van gemeente- en waterschapswegen in subparagraaf § 5.1.4.2a.4 afgebakend tot wegen met een intensiteit van meer dan 2.500 mvt/etmaal (jaargemiddeld). Dit op basis van het "Verzamelbesluit Omgevingswet lenW milieu 2025" van 4 september 2025.

Naar verwachting is de verkeersintensiteit op de Rondweg lager dan 2.500 mvt/etmaal.

5.8 Bodemkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.5 instructieregels voor bodemkwaliteit. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Voor een nieuwe ontwikkeling geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij wordt getoetst aan de geldende grenswaarden.

Omgevingsverordening Utrecht

In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn geen voor de ontwikkeling relevante instructieregels opgenomen met betrekking tot bodem.

5.8.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling omvat de sloop van bedrijfsopstallen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van één extra burgerwoning. Gelet op artikel 5.89g en 5.89h van het Bkl zijn woningen bodemgevoelige gebouwen en is de locatie te definiëren als een bodemgevoelige locatie. Volgens artikel 5.89i van het Bkl bevat een omgevingsplan waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Conform artikel 22.30 van de bruidsschat is de toelaatbare kwaliteit van de bodem gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Op de planlocatie is met de wijziging naar gebruik ten behoeve van wonen en het bouwen van een woning sprake van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De bodemkwaliteit moet voldoen aan de geldende waarden voor de toelaatbare kwaliteit voor de bodemgevoelige locatie. Dit kan worden aangetoond middels een bodemonderzoek. Artikel 5.89ka Bkl bepaalt dat onderzoek pas nodig is bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De bruidsschat blijft met deze wijziging van het omgevingsplan zoveel mogelijk in stand. Met § 22.2.7.2 van de bruidsschat wordt voor een belangrijk deel invulling gegeven aan de instructieregels van het Bkl. Op grond van deze paragraaf bestaat een binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken (artikel 22.26) met beoordelingsregels voor onder meer het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 22.29, eerste lid, onder c en artikel 22.30). Echter, de bruidsschatregels voldoen op de volgende punten niet (helemaal) aan de instructieregels van het Bkl:

- De vergunningplicht in de bruidsschat heeft geen betrekking op een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding hiervan, als bedoeld in artikel 22.27, onder a. Voor zover een bijbehorend bouwwerk > 50 m² kwalificeert als een bodemgevoelig gebouw, zal de bouw ervan vergunning- of meldingsplichtig moeten zijn;
- De informatieplicht als bedoeld in artikel 5.89m Bkl vloeit niet direct voort uit 22.31 van de bruidsschat. Artikel 22.31 schrijft voor dat er een vergunningvoorschrift moet worden verbonden, inhoudende een informatieplicht, aan de omgevingsvergunning.

Het voorgaande leidt ertoe dat de regels van omgevingsplan dienen te worden aangevuld om te kunnen voldoen aan de instructieregels van het Bkl. De volgende aanvullende bepaling moet worden opgenomen in de regels: Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m², voor zover in de bruidsschat als vergunningvrij bouwwerk aangewezen, is een vergunningplichtige activiteit. Voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk dat op zichzelf groter is dan 50 m² wordt door een aanvulling van de bruidsschat een vergunningplicht opgenomen. Deze bepaling wordt opgenomen in het omgevingsplan.

5.8.3 Conclusie

Met de regels uit de bruidsschat en de aanvulling wordt geborgd dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl. Daarmee is geborgd dat de bodemkwaliteit moet voldoen aan de geldende waarden voor de toelaatbare kwaliteit. Deze regels dragen daarmee bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten slotte, indien uit het bodemonderzoek in het kader van de vergunningaanvraag voor de woning blijkt dat de bodemkwaliteit niet voldoet aan de toelaatbare kwaliteit, vindt sanering plaats. De kosten van een eventuele sanering komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is de sanering financieel uitvoerbaar en leidt het aspect bodem niet tot evidente onuitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

5.9 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

5.9.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5 instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Op basis van artikel 5.130 lid 1 van het Bkl moet met een ontwikkeling rekening worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie. Daarnaast worden met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de in artikel 5.130 lid 2 subleden (a-e) opgenomen beginselen. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Voorafgaand aan de uitvoering van plannen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Omgevingsverordening Utrecht

In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn in de artikelen 7.9, 7.11 en 9.7 specifieke instructieregels ter bescherming van de landschappelijke waarden opgenomen.

Artikel 7.9 Instructieregel beschermen en benutten Cultuurhistorische hoofdstructuur

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Gebied cultuurhistorische hoofdstructuur houdt rekening met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en bevat regels ter bescherming en benutting van deze waarden.
2. De waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage XV Cultuurhistorie.
3. De motivering van een omgevingsplan bevat:
 - a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
 - b. een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Artikel 7.11 Instructieregel landschap

1. Landschap bestaat uit:
 - a. het Landschap Eemland;
 - b. het Landschap Gelderse Vallei;
 - c. het Landschap Groene Hart;
 - d. het Landschap Rivierengebied en
 - e. het Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage XVI Kernkwaliteiten landschap bij deze verordening.
3. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in Landschap bevat:
 - a. regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. geen regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een omgevingsplan bevat:
 - a. een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Artikel 9.7 Instructieregel bebouwingenclave en -lint

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Landelijk gebied kan regels bevatten die toestaan dat in bebouwingenclaves of bebouwinglinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de omgevingskwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwinglinten; en
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

5.9.2 Cultureel erfgoed

De projectlocatie is gelegen in het door de provincie aangewezen Cultuurhistorische Hoofdstructuur, Agrarisch cultuurlandschap. Hierbinnen ligt de projectlocatie binnen het gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld.

De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt met name in:

- a. de aanwezige ontginningsstructuur en -richting;
- b. de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten;
- c. het waterbeheersingssysteem;
- d. de openheid van het landschap.

Kockengen-Kamerik-Zegveld

Het gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld is een typisch twaalfde-eeuws cope-ontginningslandschap dat nog behoorlijk intact is. Het is een schoolvoorbeeld van onder centrale regie uitgevoerde, zeer regelmatige cope-ontginning en vormt (met het in Zuid-Holland doorlopende deel) het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Het betreft een binnen Europa unieke veenontginning, met vaste dieptematen, een regelmatig patroon van (veelal verbrede) sloten en een ritme van (dwars)kaden en boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Zowel enkelzijdige als dubbelzijdige linten komen voor, met een veelal halfopen karakter. Er worden 3 deelgebieden onderscheiden: het schaakbordpatroon van zeer regelmatige ontginningsblokken rond Kockengen (cope), de waaivormige verkaveling van Zegveld (opstrek) en het gebied rond Kamerik met ten opzichte van de ontginningsbasis verschoven boerderijlinten.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling omvat de sloop van bedrijfsopstallen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van één extra burgerwoning. De wijze waarop de ontwikkeling past binnen het Agrarisch cultuurlandschap, en in specifiek het gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld, is uitgewerkt in de landschappelijk inpassing en inrichtingsplan als opgenomen in Bijlage 2.

De locatie ligt binnen de waaivormige verkavelingsstructuur van Zegveld. De ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsopstallen, de realisatie van één extra woning en de functiewijziging van een bestaande woning. Doordat de gesloopte opstallen worden vervangen door een aanzienlijk kleiner bouwvolume, draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en de versterking van de openheid van het landschap.

De ontwikkeling vindt plaats op kavelniveau, waardoor de ontginningsstructuur en -richting van Zegveld niet worden aangetast. Het bebouwingslint langs de Rondweg wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische bedrijven, woningen en open weilanden met doorzichten. Door de sloop van de bedrijfsopstallen en het mogelijk maken van twee burgerwoningen blijft de structuur en het karakter van het lint behouden. Wonen is immers een reeds aanwezige en passende functie binnen dit lint.

Ten slotte leidt de ontwikkeling niet tot negatieve effecten op het waterbeheersingssysteem, zoals eveneens beschreven in paragraaf 5.3. De ontwikkeling voorziet niet in werkzaamheden binnen de kernzone van de tertiaire watergang. Er is geen beschermingszone van toepassing. Mocht er desondanks toch sprake zijn van werkzaamheden binnen de kernzone, dan dienen deze te voldoen aan de regels van de waterschapsverordening. Daarnaast leidt het verdwijnen van het agrarische bedrijf tot minder risico's voor de waterkwaliteit.

Gelet op voorgaande is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 7.9 van de provinciale omgevingsverordening.

Daarnaast zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Woerden twee bomen op het perceel aangewezen als monumentaal groen, zie onderstaand figuur. De monumentale bomen bevinden zich voor de huidige bedrijfswoning. In het kader van de ontwikkeling blijven deze bomen behouden en worden geen werkzaamheden uitgevoerd binnen de kroonprojectie. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de monumentale bomen.



Figuur 5.6: Locatie monumentale bomen (groene punten) op de planlocatie (geel omcirkeld)
(bron: Gemeente Woerden)

5.9.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Het doel van deze wet is te voorkomen dat archeologische waarden uit het verleden verloren gaan. In deze wet zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van het bodemarchief binnen hun grondgebied. Om invulling te geven aan het behouden van de archeologische waarden heeft de gemeente Woerden in 2022 haar archeologische beleid geactualiseerd, waarvan de Archeologische verwachtings- en beleidskaart een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen Woerden en geeft aan hoe de gemeente daarmee omgaat.

In het momenteel voor de locatie geldende Parapluplan Woerden 2 (archeologie), onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Woerden, is een dubbelbestemming ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden opgenomen. De AWK is het achterliggende beleidskader voor de motivering van die dubbelbestemming.

Een groot deel van de planlocatie ligt in zone 'Waarde - Archeologie 6'. Voor de zone 'Waarde - Archeologie 6' is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van meer dan 10.000 m² of die dieper reiken dan 100 centimeter beneden het maaiveld. Een kleiner gedeelte ligt in zone 'Waarde Archeologie 3'. Voor de zone 'Waarde - Archeologie 5' is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van meer dan 100 m² of die dieper reiken dan 30 centimeter beneden het maaiveld.

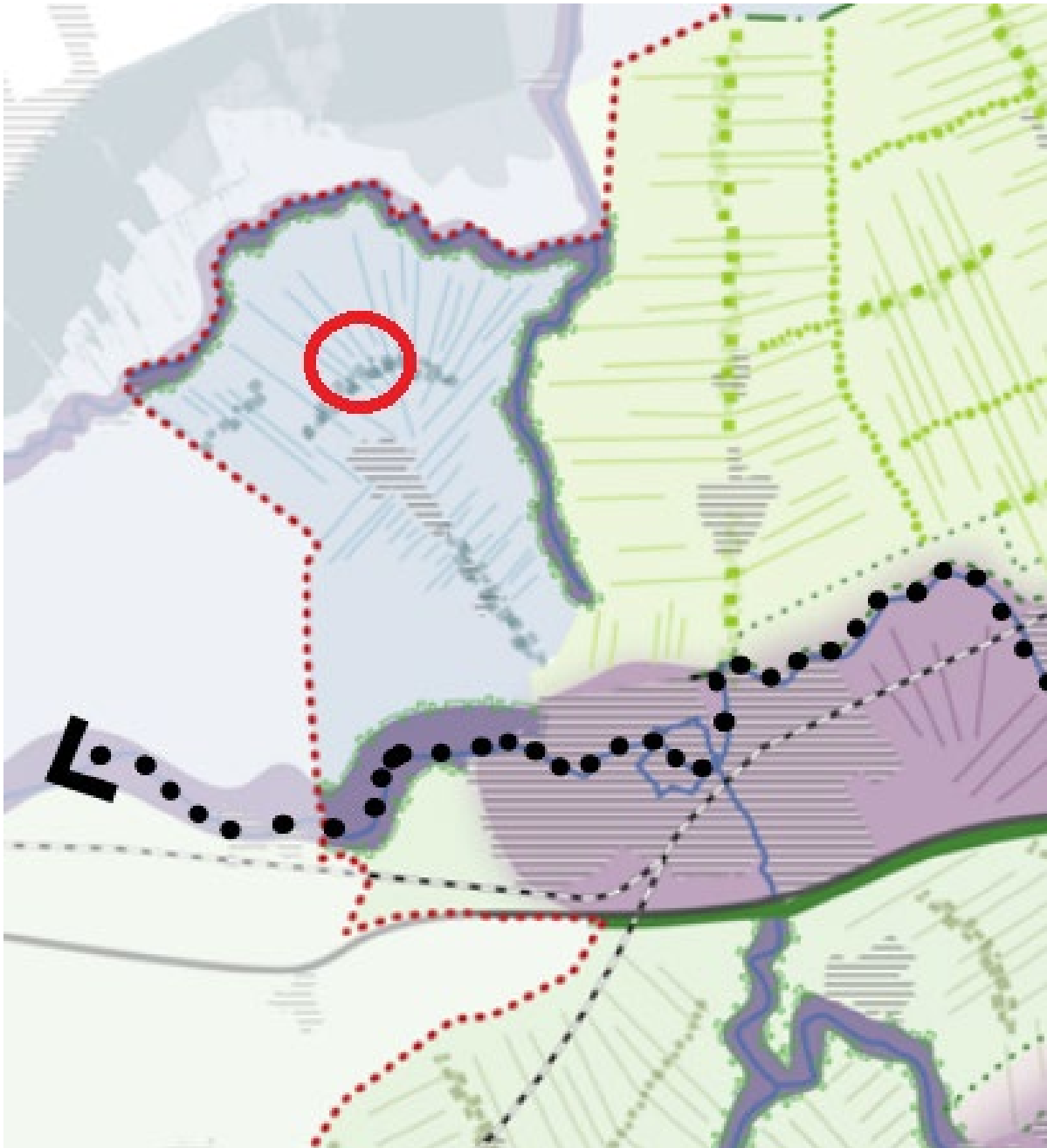
De ontwikkeling bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van één extra burgerwoning. Voor de omzetting van de bedrijfswoning blijft de bestaande bebouwing ongewijzigd, vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats en worden geen bodemwerkzaamheden uitgevoerd. Daarmee worden geen activiteiten verricht die archeologische waarden kunnen aantasten. De nieuwe burgerwoning wordt gerealiseerd op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek alleen vereist is bij ingrepen of werkzaamheden met een oppervlak groter dan 10.000 m² of bij bodemingrepen die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld. De realisatie van de nieuwe woning blijft binnen deze grenzen, aangezien geen werkzaamheden worden uitgevoerd die of dieper dan 100 cm reiken of een oppervlakte van meer dan 10.000 m² beslaan. Gelet hierop is archeologisch onderzoek voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk.

De archeologische waarden worden met toekomstige werkzaamheden gewaarborgd met de regels van de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie - 3' en 'Waarde Archeologie - 6' opgenomen in het Parapluplan Woerden 2 (archeologie), welke in stand blijft. Op deze manier blijft de vergunningsplicht en daarmee het archeologische belang gewaarborgd. Gelet op voorgaande is rekening gehouden met het belang en van het behoud van de archeologische waarden en is de ontwikkeling op het gebied van archeologische waarden in overeenstemming met de instructieregel in artikel 5.130 van het Bkl.

5.9.4 Landschap

De beoogde ontwikkeling omvat de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van één extra burgerwoning. De projectlocatie is gelegen in het door de provincie aangewezen 'Landelijk Gebied'. De provincie Utrecht stelt dat voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied aansluiting moet worden gevonden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten heeft de provincie in de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen beschreven. In de Kwaliteitsgids worden vijf Utrechtse landschappen onderscheiden, namelijk Het Groene Hart, De Linies, Gelderse Vallei, Utrechtse Heuvelrug, Rivierengebied en Eemland. De planlocatie ligt in het Utrechtse landschap Het Groene Hart. Dit landschap wordt gekarakteriseerd door openheid, (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing et cetera, landschappelijke diversiteit, rust en stilte. Op de ambitiekaart (zie figuur 5.7) uit de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen Gebiedskatern Het Groene Hart ligt de planlocatie in een veenveld met opstreckende ontginning met linten en open zijkades.

De wijze waarop de ontwikkeling voldoet aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan, zie hiervoor de landschappelijk inpassing en inrichtingsplan als opgenomen in Bijlage 2. Dit plan borgt dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt inbed in de omgeving. Het beschrijft de huidige kenmerken en waarden van de locatie en de effecten die de ontwikkeling daarop heeft. Met de landschappelijke inpassing en inrichtingsplan wordt gezorgd voor een voortzetting van het karakter van het gebied.



Figuur 5.7: Ambitiekaart uit Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen Gebiedskatern Het Groene Hart met ligging projectlocatie (rode cirkel)

De locatie ligt daarnaast aan het bebouwingslint van de Rondweg en dient daarom te voldoen aan de voorwaarden uit artikel 9.7 van de instructieregel van de provinciale omgevingsverordening. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt de ontwikkeling zorgvuldig ingepast en wordt de omgevingskwaliteit versterkt. De realisatie van de extra woning vindt bovendien plaats binnen het bestaande bebouwingslint. In paragraaf 5.5 en in de regelanalyse in Bijlage 3 is beoordeeld of de belangen van omliggende functies worden aangetast; dit blijkt niet het geval te zijn.

Gelet op voorgaande wordt voldaan aan de instructieregels van de provincie.

5.9.5 Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (artikel 22.7, Omgevingsplan gemeente Woerden), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29, Omgevingsplan gemeente Woerden). De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de Welstandsnota Woerden, herziening 2009. Op de Welstandskaat Gemeente Woerden is de planlocatie gelegen in een welstandsplichtig gebied.

De Welstandsnota van de gemeente Woerden hanteert een gebiedsgericht welstandsbeleid. De gemeente identificeert verschillende welstandsgebieden met ieder hun specifieke samenhangend beoordelingskader. De locatie ligt binnen het welstandsgebied '(Overig) Buitengebied'. Daarnaast heeft de locatie een 'gewoon' welstandsniveau. De bedrijfswoning die naar burgerwoning wordt omgezet, is fysiek al aanwezig en wordt niet verbouwd. De uiterlijke kenmerken van het bouwwerk worden dan ook niet aangetast. Dit bouwwerk ondergaat enkel een wijziging in functie en hoeft daarom niet te worden beoordeeld op basis van de welstandscriteria. Bovendien borgt artikel 22.27 van de bruidsschat de repressieve welstand van het bestaande bouwwerk. Met de wijziging van het omgevingsplan voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid voor welstand.

De nieuw te bouwen burgerwoning moet daarentegen wel getoetst worden aan de welstandscriteria voor het '(Overig) Buitengebied'. Met de wijziging van het omgevingsplan voor realiseren van de woning wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid voor welstand omdat met de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan, zal de beoogde burgerwoning bij de aanvraag voor een bouwactiviteit worden beoordeeld als binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van artikel 22.26 van het omgevingsplan geldt hiervoor een vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. De omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op deze locatie wordt alleen verleend als op basis van artikel 22.29 sub b van het omgevingsplan van de gemeente Woerden het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota van de gemeente Woerden. Zodoende borgt het omgevingsplan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

5.9.6 Conclusie

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden. Gelet hierop is in voldoende mate rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed en is de ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregel in artikel 5.130 van het Bkl. Daarnaast blijven met deze ontwikkeling de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur, de kernkwaliteiten van het Groene Hart en de kwaliteit van het bebouwingslint behouden. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels 7.9, 7.11 en 9.7 van de Omgevingsverordening Utrecht. Ten slotte borgt het omgevingsplan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. De functiewijziging ten behoeve van wonen is gelet op het thema beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, cultureel erfgoed en welstand aanvaardbaar.

5.10 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand

5.10.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Bkl regelt in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van deze instructieregel is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een Bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die geleid tot de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Omgevingsverordening Utrecht

In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn in de artikelen 9.3 en 9.13 specifieke instructieregels opgenomen ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik die relevant zijn voor de ontwikkeling.

Artikel 9.3 Instructieregel verstedelijkingsverbod Landelijk gebied

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Artikel 9.13 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Landelijk gebied kan regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van 1 of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van 1 nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van 2 woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van 3 woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor 1 woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

5.10.2 Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de sloop van bedrijfsopstallen en een functiewijziging ten behoeve van de toevoegen van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Doorgaans wordt een ontwikkeling met twaalf of meer woningen aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl van het Bkl is niet van toepassing omdat het plan niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden hoeft geen ladder onderbouwing te worden opgesteld voor de ontwikkeling.

De planlocatie ligt in het door de provincie aangewezen Landelijk gebied. De ontwikkeling wordt getoetst aan de instructieregels uit de artikelen 9.3 en 9.13 van de provinciale omgevingsverordening.

Met de ontwikkeling is sprake van het realiseren een extra burgerwoning, wat op basis van de provinciale omgevingsverordening verboden is binnen Landelijk gebied. De ontwikkeling maakt echter gebruik van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling). Er wordt eveneens toepassing gegeven aan de mogelijkheid opgenomen in artikel 9.13 van de omgevingsverordening.

Voor de toepassing van 9.13 uit de provinciale omgevingsverordening moet aan diverse voorwaarden worden voldaan. Een van deze voorwaarden heeft betrekking op de inzet van slooppeters in ruil voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning. In paragraaf 2.2.1 is beoordeeld op welke wijze aan deze voorwaarde wordt voldaan. Uit deze beoordeling blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen met betrekking tot de slooppeters.

Hieronder wordt de ontwikkeling beoordeeld op basis van de overige voorwaarden uit de instructieregels.

De locatie aan de Rondweg ligt in een veenweidegebied waar in de directe omgeving nagenoeg geen geschikte bouwgrond aanwezig is. De gronden bestaan voornamelijk uit grasland, dat ongeschikt is voor akkerbouw. Voortzetting van veehouderij is niet meer toegestaan en niet-grondgebonden agrarische activiteiten zijn ter plaatse evenmin toegestaan. Hierdoor zijn alternatieve agrarische gebruiksmogelijkheden beperkt. Uit deze beoordeling blijkt dat het bouwperceel dus niet optimaal uitgerust is voor de grondgebonden landbouw.

De nieuwe extra woning wordt gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel. Met de landschappelijk inpassing en inrichtingsplan (Bijlage 2) is geborgd dat de twee woningen (de om te zetten bedrijfswoning en de extra woning) in samenhang worden gerealiseerd en op een landschappelijk zorgvuldige wijze worden ingepast. Bovendien volgt uit paragraaf 5.9 dat de bestaande cultuurhistorische waarden worden behouden. Daarnaast worden de bouwpercelen verkleind naar de benodigde ruimte voor de twee woningen.

Ten slotte is in paragraaf 5.5 en de tabel in bijlage 3 beoordeeld of de ontwikkeling op het perceel aan de Rondweg de omliggende agrarische bedrijven worden in hun bedrijfsvoering belemmerd, dit is niet het geval.

5.10.3 Conclusie

Gelet op voorgaande is de ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels in artikel 9.3 en 9.13 uit de provinciale omgevingsverordening.

5.11 Mobiliteit en parkeren

5.11.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot mobiliteit en parkeren. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeerdruk. Daarnaast is in de omgevingsverordening van de provincie Utrecht in artikel 4.1 wel een specifieke instructieregel opgenomen ten behoeve van de bereikbaarheid. Hieronder volgt de relevante instructieregel vanuit deze verordening.

Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid

1. Een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat:
 - a. een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze nieuwe ontwikkelingen tot gevolg hebben;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen;
 - c. een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende (regionale) verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan; en
 - d. een analyse of de bereikbaarheid door de beoogde ontwikkelingen verslechtert en of de reistijd significant toeneemt.

- Indien uit de Bereikbaarheidsscan blijkt dat er mogelijk sprake is van verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, wordt een bereikbaarheidsonderzoek als bedoeld in de Bijlage XIV Bereikbaarheidsanalyse bij deze verordening uitgevoerd. Binnen dit bereikbaarheidsonderzoek worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod komen.

Daarnaast heeft de gemeente Woerden in de Nota Parkeernormen 2022 parkeernormen opgenomen die aangeven hoeveel parkeerplaatsen minimaal moeten worden gerealiseerd.

5.11.2 Toetsing

Verkeer

In de bestaande situatie is binnen de planlocatie een agrarisch bedrijf aanwezig. Deze functie komt als onderdeel van de beoogde ontwikkeling te vervallen, waarvoor in de plaats een extra burgerwoning wordt gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De planlocatie wordt ontsloten via de Rondweg. Bij het bepalen van de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan daarom dan ook rekening worden gehouden met het toepassen van saldering.

De verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling is berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de toe te passen kencijfers is, uitgegaan van een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk'. De projectlocatie is daarbij aangemerkt als 'buitengebied'.

Voor de bestaande situatie wordt uitgegaan van een 'Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief' met een bruto vloeroppervlak van 4.690 m². Hiervoor geldt een CROW-kencijfer van 5 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit leidt tot een totale verkeersgeneratie van 225,1 mvt per etmaal op een gemiddelde weekdag en 299,4 mvt per etmaal op een werkdag.

In de beoogde situatie is sprake van twee vrijstaande koopwoningen. Hiervoor hanteert de CROW een kencijfer van 8,20 verkeersbewegingen per woning. Dit resulteert in een totale verkeersgeneratie van 16,4 mvt per etmaal op een gemiddelde weekdag en 18,2 mvt per etmaal op een werkdag.

Gelet op het verschil tussen de verkeersgeneratie in de bestaande en de beoogde situatie kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een afname van de verkeersgeneratie en daarmee een positief effect heeft op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2022'. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Uitgegaan is van de functie 'koop, huis, vrijstaand' wat leidt tot een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling een parkeerbehoefte van ($2 \times 2,4 = 4,8 =$) afgerond 5 parkeerplaatsen. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot parkeeroverlast in het omliggende gebied.

5.11.3 Conclusie

Ten opzichte van de bestaande situatie leidt de beoogde ontwikkeling tot een verkeersafname. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van het omliggende wegennet. Daarnaast wordt als onderdeel van de beoogde ontwikkeling voorzien in de realisatie van voldoende parkeergelegenheid binnen de planlocatie voor het opvangen van de volledige parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot knelpunten op het gebied van verkeer en parkeren. Voor mobiliteit en parkeren draagt de ontwikkeling dan ook bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot knelpunten in de bereikbaarheid. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregel in artikel 4.1 van de provinciale omgevingsverordening.

5.12 Ecologie: soortenbescherming

5.12.1 Algemeen

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond te worden wat het effect is op de flora en fauna. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor bepaalde soorten. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom noodzakelijk om een *quicksan* uit te voeren om de aanwezigheid van en de effecten van de ontwikkeling op beschermde soorten te bepalen. Hieronder worden de bevindingen van de *quicksan* beschreven.

5.12.2 Toetsing

Het plan van aanpak voor de quickscan is opgenomen in bijlage 4. Zodra het onderzoek gereed is, wordt het voorgelegd aan het bevoegd gezag. Vervolgstappen worden samen met het bevoegd gezag bepaald. De maatregelen die uit dit onderzoek voortvloeien en die noodzakelijk zijn om strijdigheid met de Omgevingswet te voorkomen dienen te worden nageleefd. Op voorhand wordt niet verwacht dat er onoverkomelijke belemmeringen voortkomen uit het aspect ecologie.

5.12.3 Conclusie

Het is mogelijk dat er een ontheffing voor een of enkele soorten moet worden aangevraagd bij de provincie en de maatregelen die volgen uit het (vervolg)onderzoek moeten worden genomen om te spreken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect ecologie soortenbescherming. Op voorhand wordt niet verwacht dat er onoverkomelijke belemmeringen voortkomen uit het aspect ecologie. Er is geen sprake van evidente onuitvoerbaarheid.

5.13 Ecologie: gebiedsbescherming

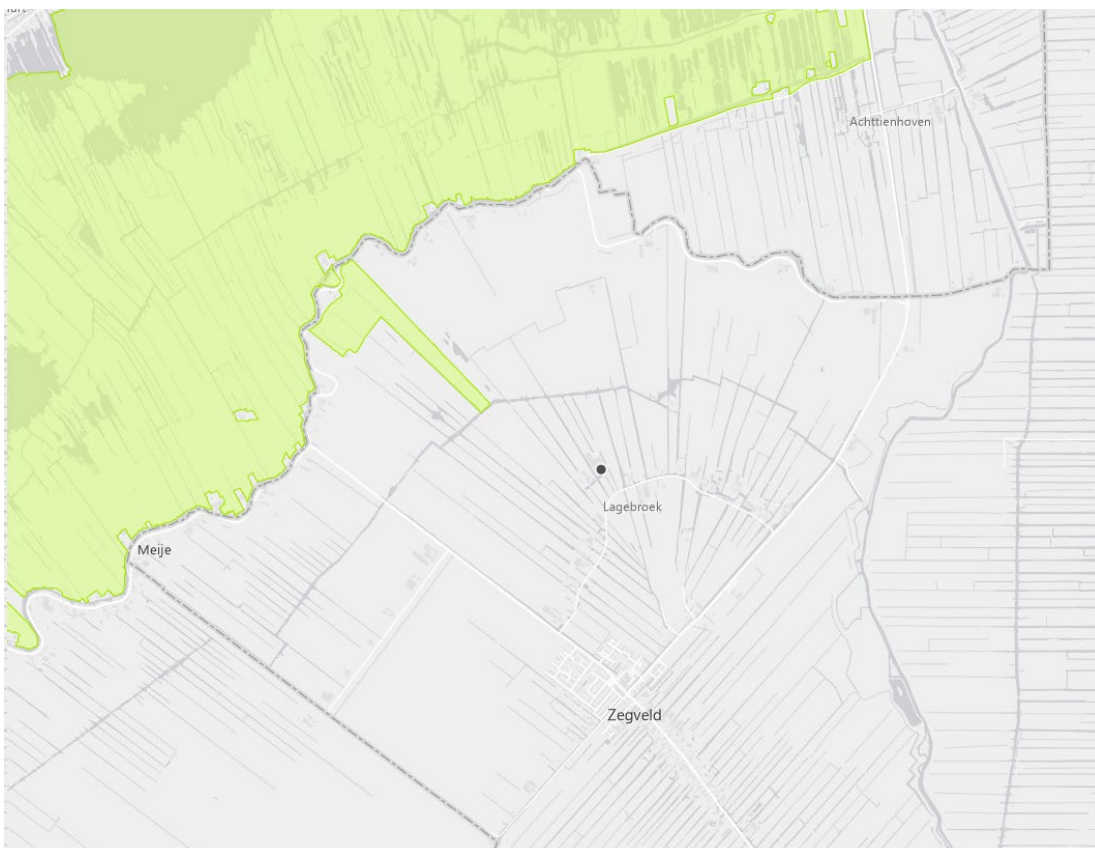
5.13.1 Algemeen

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond te worden wat het effect is op natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, houtopstanden). Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Verder dient op basis van hoofdstuk 10 Bkl artikel 10.24 aangetoond te worden dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten.

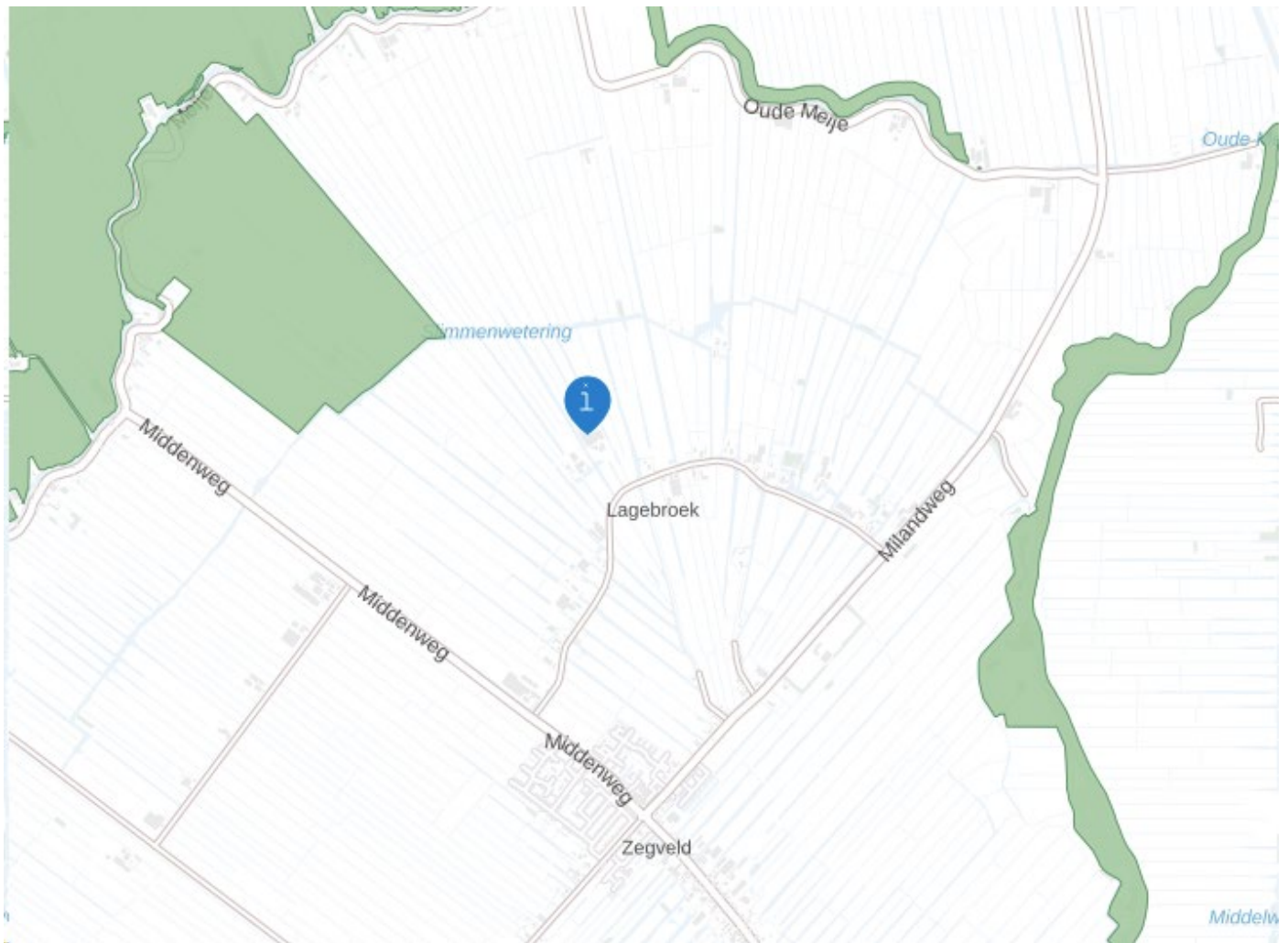
5.13.2 Toetsing

In de bestaande situatie is binnen de planlocatie een agrarisch bedrijf (veehouderij) aanwezig. Deze functie komt als onderdeel van de beoogde ontwikkeling te vervallen, waarvoor in de plaats een extra burgerwoning wordt gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning.

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt op circa 700 meter (zie figuur 5.8). De projectlocatie maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde onderdelen van Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevinden zich op circa 700 kilometer (zie figuur 5.9).



Figuur 5.8: Planlocatie (zwarte stip) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 5.9: Ligging planlocatie (blauwe stip) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: Atlas Leefomgeving)

Stikstof

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gekeken naar de effecten op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de Lbv-regeling. Als gevolg hiervan wordt de veehouderij op de planlocatie beëindigd. Hierdoor neemt de stikstofuitstoot op de planlocatie af ten opzichte van de bestaande situatie. In ruil voor de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen wordt op de locatie wel één extra burgerwoning gerealiseerd. De realisatie en het gebruik van deze woning leiden slechts tot zeer beperkte stikstofemissies in verhouding tot de beëindigde veehouderijactiviteiten. Om de stikstofemissie door de ontwikkeling inzichtelijk te maken is een stikstofberekening uitgevoerd en een stikstofmemo opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 5 en 6. Hieruit blijkt dat in Natura 2000 gebieden geen stikstofdepositie plaatsvindt vanwege de ontwikkeling (0,00 mol/ha/jaar). De uitvoering van het plan zal dus niet leiden tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden. Voor de uitvoering van het plan is geen vergunnings- of meldplicht vereist met betrekking tot stikstofdeposities.

5.13.3 Conclusie

Aangetoond is dat het project de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebied niet aantast, hiermee voldoet de ontwikkeling aan artikel 10.24 Bkl.

5.14 Gezondheid

5.14.1 Algemeen

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in ieder geval rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Ow).

5.14.2 Toetsing en conclusie

De bescherming van de gezondheid wordt beoordeeld aan de hand van diverse omgevingsaspecten, waaronder luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder en omgevingsveiligheid. Uit de toetsing van deze aspecten blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op de gezondheid heeft. Voor deze aspecten worden normen overschreden en er zijn dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te treffen ter bescherming van de gezondheid voor deze aspecten.

Daarnaast wordt met de regels uit de bruidsschat en de aanvulling op artikel 22.27 van het omgevingsplan geborgd dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl voor de bodemkwaliteit. Daarmee is verzekerd dat de bodemkwaliteit voldoet aan de geldende waarden voor de toelaatbare kwaliteit. Deze regels dragen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en borgen dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor wonen en de gezondheid van (toekomstige) bewoners niet in het geding komt.

Vanuit gezondheidsoogpunt wordt de situatie ter plaatse van de locatie als aanvaardbaar beoordeeld mits aan de regels van het omgevingsplan wordt voldaan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de sanering van een agrarisch bedrijf en de toevoegen van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

De initiatiefnemer realiseert de ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de Lbv-regeling, op grond waarvan de initiatiefnemer bij beëindiging van de veehouderij een subsidie ontvangt. Hiermee is voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het eerste vereiste.

Kostenverhaal

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt een kostenverhaalplichtige activiteit mogelijk gemaakt, namelijk:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie.

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkelingen verzekerd is. Het toevoegen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het relevante beleidskader en de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn onderzocht. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de toetsing aan het beleidskader en de relevante beoordelingsregels beschreven. Hieruit volgt of de ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Samengevat:

Op basis van de beleidstoets, de onderbouwing van het beoordelingskader en de daaruit voortvloeiende belangenafweging, moet voor het aspect bodem een aanvullende bepaling worden opgenomen en voor het aspect soortenbescherming eventuele maatregelen worden genomen om te voldoen aan de instructieregels:

- Om voor het aspect bodem overeen te stemmen met de instructieregels van het Bkl is een aanvullende bepaling opgenomen in de regels: Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m², voor zover in de bruidsschat als vergunningvrij bouwwerk aangewezen, is een vergunningplichtige activiteit. Voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m² wordt door een aanvulling van de bruidsschat een vergunningplicht opgenomen.
- Zodra het ecologisch onderzoek naar soorten gereed is, wordt het voorgelegd aan het bevoegd gezag. Het is mogelijk dat er een ontheffing voor een of enkele soorten moet worden aangevraagd bij de provincie en de maatregelen die volgen uit het (vervolg)onderzoek moeten worden genomen om te spreken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect ecologie soortenbescherming.

Indien bovenstaande bepaling in de regels wordt opgenomen, is de functiewijziging ten behoeve van de toevoeging van één reguliere burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in overeenstemming met het beleidskader en de beoordelingsregels.

Het wijzigingsbesluit heeft tot gevolg dat alle onderliggende planologische besluiten ter plaatse van de planlocatie aan de Rondweg 36 ingetrokken worden.

Conclusie:

Uit de integrale beoordeling van het beleid en instructieregels volgt dat er een balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die de locatie binnen het gebied kan vervullen. De ontwikkeling kan in dit wijzigingsbesluit mogelijk worden gemaakt want er wordt voldaan aan de instructieregels en de ontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Te slopen bebouwing

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing en inrichtingstekening MooiSticht

Rondweg 36 Zegveld, Woerden

Opgave

De heer Donselaar is voornemens het agrarisch bedrijf aan de Rondweg 36 te beëindigen in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV), gezien de ligging nabij het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Met deelname aan deze regeling wordt de veehouderijfunctie definitief beëindigd en worden de stallen en mestopslagen gesloopt.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van één extra woonbestemming op het erf. De overige sloopmeters worden elders ingezet. Voorwaarde is een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe situatie dient te voldoen aan zowel de algemene als de gebiedsspecifieke erfprincipes.

Ontstaansgeschiedenis

Polder Zegveldbroek is ontgonnen vanuit de oevers van de Meije en de Oude Meije met een vrije, opstreekende verkaveling, waarbij de Broeker- en Haakwetering als achtergrens fungeerden. Door de gebogen loop van de (Oude) Meije ontstond in Lagebroek een waaivormige verkaveling met gerende sloten. Vanwege de grote lengte van de percelen verplaatste de ontginningsbasis zich landinwaarts. Op circa anderhalve kilometer van de (Oude) Meije ontwikkelde zich een tweede, ringvormig lint van vaarboerderijen. Deze erven lagen diep in het landschap en waren oorspronkelijk via het water of via insteekwegen bereikbaar.

Het Branderpad is een karakteristiek insteekpad vanaf de Haakwetering. Hier komen de gerende sloten samen, waardoor de waaivormige verkaveling vanaf dit punt goed leesbaar is. Het pad draagt als recreatieve route bij aan de beleefbaarheid van de ontginningsstructuur. De Broekerweg is een vergelijkbaar insteekpad, met een meer besloten karakter.

Pas met de aanleg van de Rondweg in 1958 werden de erven structureel over land ontsloten. De boerderijen liggen sindsdien op wisselende afstand van de weg, wat zorgt voor een losse, informele en agrarische opbouw van het lint. De erven bevinden zich overwegend aan de buitenrand van de waaivormige verkaveling. Het landschap wordt slechts beperkt begeleid door opgaande beplanting en knobbomen, waardoor de openheid behouden blijft.

Beleidskaders

Landschap/Kwaliteitsgids 'Groene Hart'

Polder Zegveldbroek maakt deel uit van het Groene Hart. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn landschappelijke diversiteit, het veenweidekarakter en openheid.

Het gebied behoort tot het deelgebied van de 'opstreekende ontginningen'. Kenmerkend in polder Zegveld is de waaivormige verkaveling met gerende sloten die ontstaat zijn vanuit de ontginningsbasis langs de (Oude) Meije. De openheid tussen de linten en de lange zichtlijnen zijn bepalend voor de ruimtelijke beleving.

Cultuurhistorie

De locatie ligt binnen de zonerings 'Agrarisch cultuurlandschap' van de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De twaalfde-eeuwse cope-ontginning is grotendeels intact en van grote cultuurhistorische waarde. Specifiek voor Zegveldbroek is de waaivormige opstreekende verkaveling. Het ringvormige vaarboerderijenlint op circa 1,5 kilometer van de (Oude) Meije is hier een kenmerkend onderdeel van.

Weidevogelkerngebied

Rondweg 36 ligt in de weidevogelrandzone, het overgangsgebied rond kerngebieden voor weidevogels. De openheid van het landschap en het beperken van verstoring zijn hier leidend. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast, compact georganiseerd en aansluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur. Opgaande beplanting, extra lichtuitstraling en toename van verkeersbewegingen dienen te worden beperkt.

Natura 2000-gebied

Het erf ligt binnen de 1 km-zone van stikstofgevoelige natuur, namelijk het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Met het beëindigen van de veehouderij wordt de stikstofbelasting structureel verminderd.

Water en bodemsturend

Polder Zegveldbroek is een bodemdalingsgebied. Door veenoxidatie bedraagt de bodemdaling circa 10-15 mm per jaar. Water en bodem zijn daarmee sturend voor nieuwe ontwikkelingen.

De historische waterstructuur, waaronder de Slimmewetering en het stelsel van gerende sloten, is bepalend voor de leesbaarheid van het landschap. Ontwikkelingen dienen hierop aan te sluiten.

Archeologie (waarde 3)

Op de locatie geldt de dubbelbestemming Archeologie – Waarde 3. Dit duidt op een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden, is archeologisch (voor)onderzoek verplicht.

Dit kan aan de orde zijn bij nieuwbouw, uitbreiding of andere grondverstorende werkzaamheden.

De dubbelbestemming vormt geen belemmering voor herbestemming van het erf, maar kan voorwaarden stellen aan de uitvoering van de plannen.

Kwaliteiten van het landschap:

De kwaliteiten van het gebied liggen in:

- De grotendeels intacte middeleeuwse cope-ontginningsstructuur;
- De waaivormige opstreekende verkaveling vanuit de (Oude) Meije;
- Het ringvormige vaarboerderijenlint op enige afstand van de (oude) Meije;
- De samenhang tussen waterstructuur, verkaveling en erfstructuur;
- De openheid en lange zichtlijnen tussen de linten.



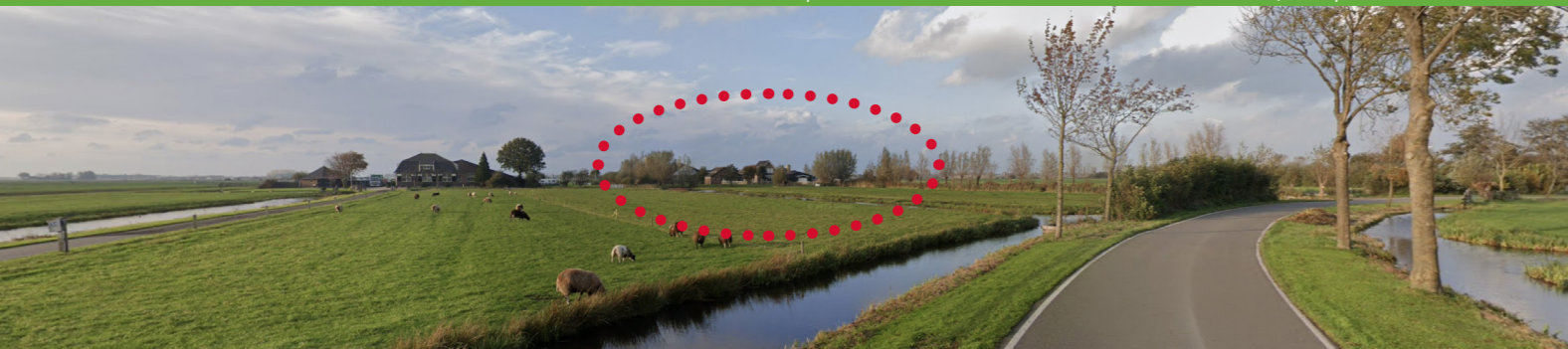
Minuutkaart 1911-1830 bron: RCE beeldbank



luchtfoto 1950 bron: provincie Utrecht



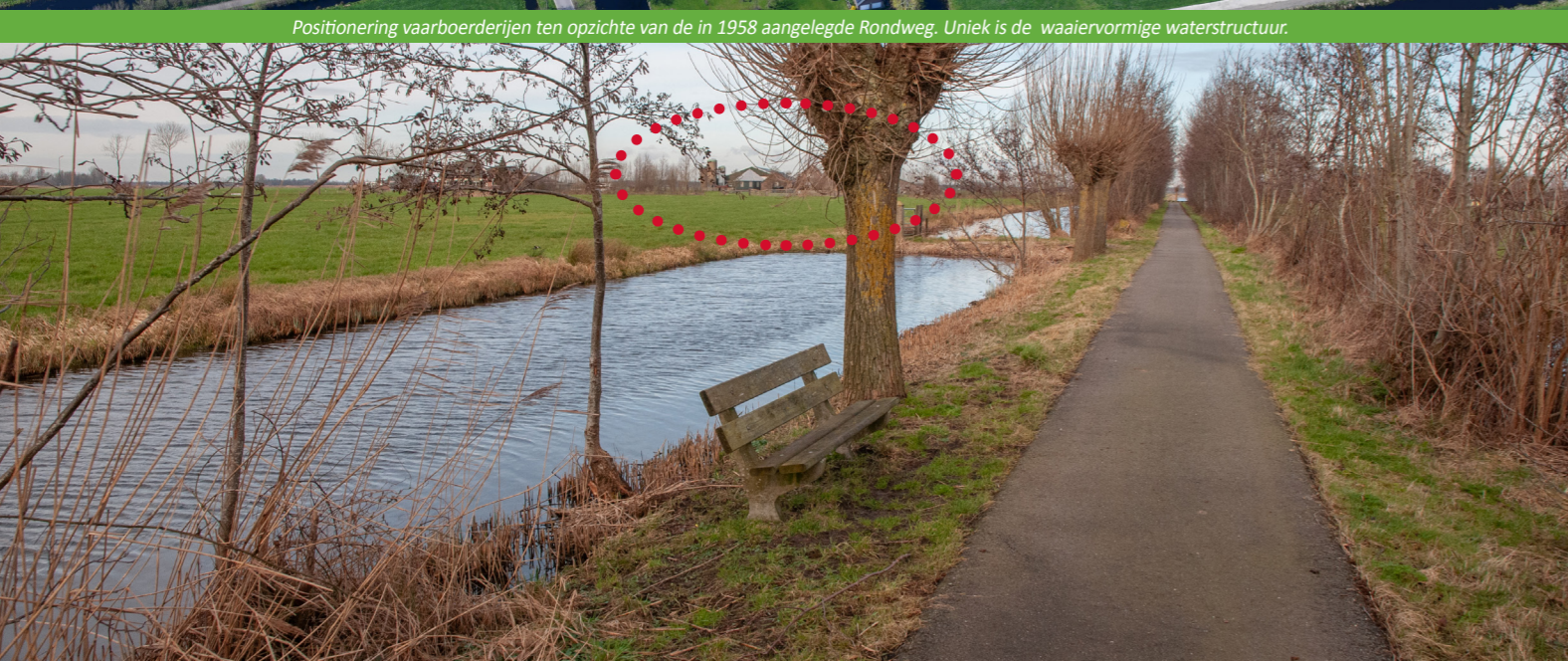
luchtfoto 2025, bron: provincie Utrecht



De boerderijen van de vaarboerderijenlint liggen na de doorsnijding van de Rondweg op wisselende afstand van de weg. De oude boerderij is in de jaren negentig vervangen door nieuwbouw.



Positionering vaarboerderijen ten opzichte van de in 1958 aangelegde Rondweg. Uniek is de waaivormige waterstructuur.



Het Branderpad is een karakteristiek insteekpad vanaf de Haakwetering. Vanaf het insteekpad is de boerderij goed te zien.

MooiSticht
Regulierenring 10
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl

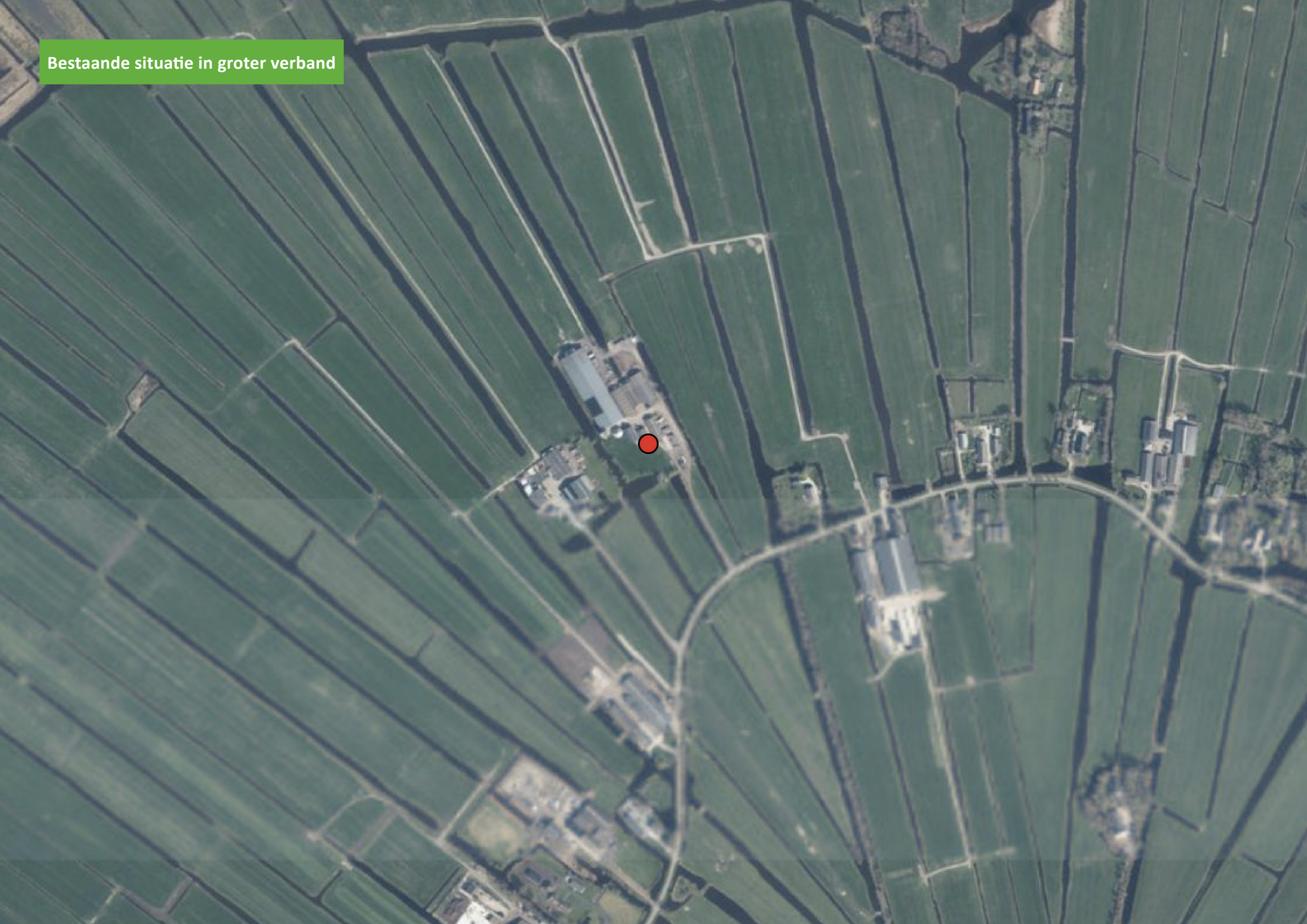
MOOISTICHT



Project
Datum:
Locatie:
In opdracht van:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Functieverandering
februari 2026
Rondweg 36, Zegveld
Dhr. Donselaar
Rho adviseurs
Jolanda van Looij

Bestaande situatie in groter verband



nieuwe situatie in groter verband



Randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover de functieverandering van de agrarische bestemming (intensieve veehouderij) naar een woonbestemming. Deze transformatie biedt de mogelijkheid om het boerenerf in het vaarboerderijenlint weer herkenbaar te maken en opnieuw betekenis te geven. In afstemming met de gemeente is ervoor gekozen om op Rondweg 36 de bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming en één extra woonbestemming toe te voegen. De overige sloopmeters worden elders ingezet.

Om de karakteristiek van het vaarboerderijenlint te herstellen en te versterken, dient de transformatie gepaard te gaan met het terugbrengen van sloten en passende erfbeplanting. Nieuwe greppels en watergangen zorgen ervoor dat het water opnieuw tot in de kern van het erf doordringt, waarmee de historische relatie tussen erf en ontginningsstructuur wordt hersteld. Aanvullende erfbeplanting draagt bij aan een evenwichtig erfsilhouet en versterkt het ruimtelijk contrast tussen de beslotenheid van het erf en de open, uitgestrekte opstreckende verkaveling.

De onderstaande randvoorwaarden zijn van belang om tot een goede landschappelijke inpassing te komen. De schets hiernaast vormt een mogelijke verbeelding van deze ruimtelijke uitgangspunten. Het betreft geen blauwdruk; binnen de gestelde randvoorwaarden zijn beperkte aanpassingen mogelijk.

Landschap

- Versterk de karakteristiek van een vaarboerderijenlint door de oude waterstructuur, geïnspireerd op de verkaveling van het minuutplan 1811, terug te brengen tot in het hart van het erf.
- Herstel de watergang langs de oostzijde van de boerderij, zodat de opstreckende structuur van de gerende sloten in de waaivorm wordt hersteld.
- Verwijder alle opstallen en overbodige verharding van de oostelijke kavel, zodat het kavelpad weer in het open landschap komt te liggen.
- Plant een rij knotbomen aan de westelijke oever van de oostelijke kavel, zodat er een transparant scherm ontstaat tussen de boerderij en het erfpad.
- Vergroen het voorerf met hoogstamfruit, zoals op de schets is aangegeven.
- Plant drie geriefhoutbosjes aan om de maat en schaal van het erf weer terug te brengen.

Erf

- Maak een compact bebouwingscluster.
- Creëer hiërarchie en samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.
- Geef elk volume een specifieke rol en verschijningsvorm op het erf.
- Ontsluit alle gebouwen via hetzelfde erfpad.
- Het erfpad heeft een centrale rol op het erf.

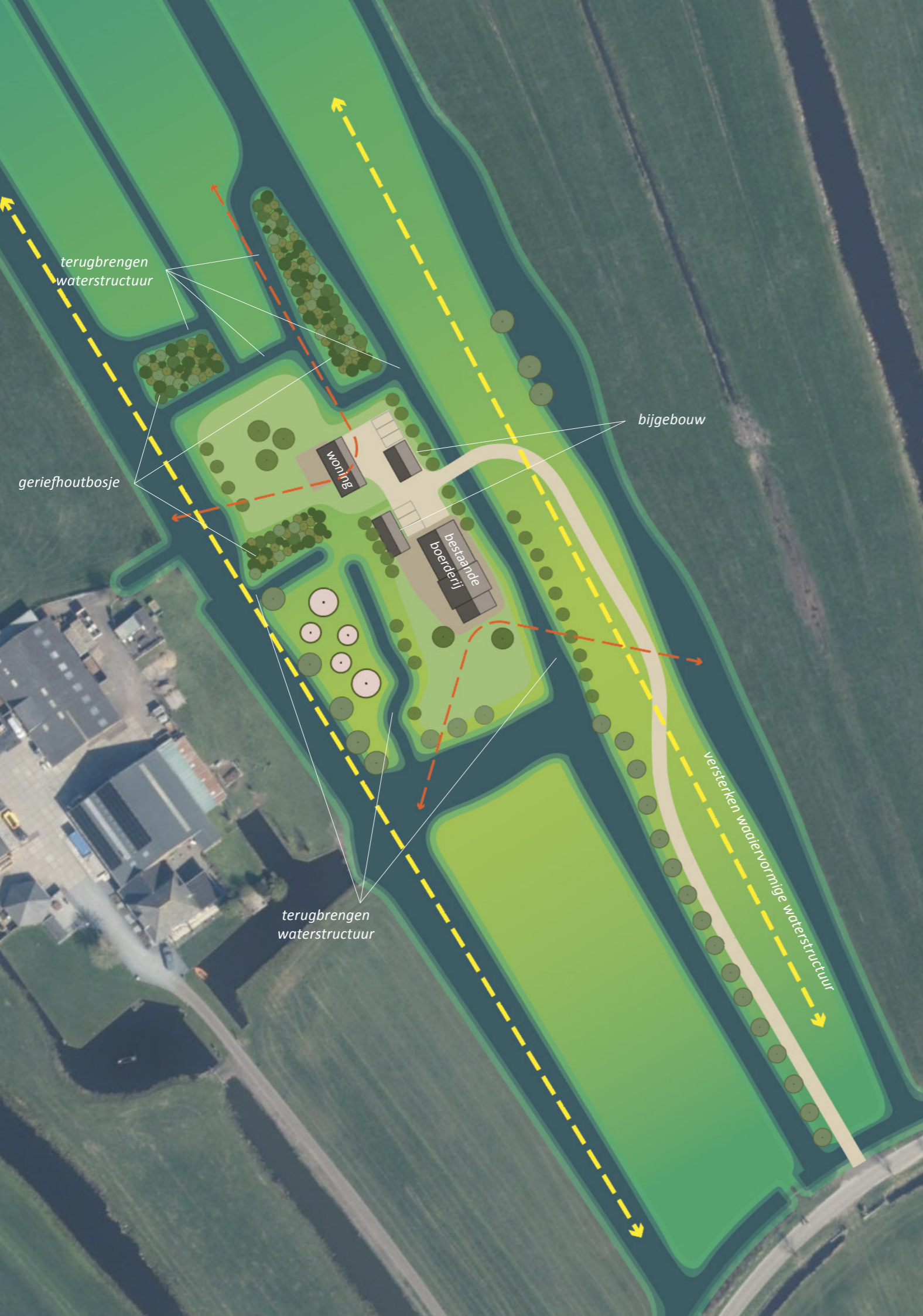
- Maak een representatief voorerf en werkgerelateerd achtererf
- Er is collectieve erfruimte
- Parkeren gebeurt informeel en uit het zicht vanaf de openbare weg
- Erfbeplanting bestaat uit meerdere typen groen, zie randvoorwaarden landschap
- Alle gevels worden door beplanting deels aan het zicht onttrokken
- Het erfsilhouet is als eenheid herkenbaar in het landschap. De afwisseling tussen beplanting en bebouwing is in balans.

Gebouwen

- De nieuwbouw heeft een zadeldak of kapvorm, waarbij de nokrichting parallel is aan de kavelrichting. De hoge kant van de kapschuur is gericht naar de collectieve ruimte op het erf.
- De nieuwbouw accentueert de lengterichting.
- De uitstraling van de gebouwen is eenvoudig en passend bij het landschap, met een donkere kleurstelling of metselwerk.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers, al dan niet versteigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen.
- Gebruik autochtone beplanting, bij voorkeur van biologische afkomst.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel bij hoogstamfruit en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.
- Het kappen of fors snoeien van bomen ten behoeve van zonnepanelen is niet toegestaan.



Bijlage 3 Regelanalyse instructieregels

RHO ADVISEURS - NOTITIE

DATUM 24 februari 2026
KENMERK 20251309/242870/
VAN Sophie Breugem

PROJECT 20251309 Zegveld - Rondweg 36 - BOPA
OPDRACHTGEVER Aannemersbedrijf A.C. Donselaar

REGELANALYSE INSTRUCTIEREGELS BKL EN PROVINCIALE VERORDENING UTRECHT

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving			
Afdelingen en paragrafen	Relevant voor de ontwikkeling	Voldoet aan instructieregel	
Afdeling 5.1 Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties			
§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a. (dienstenrichtlijn)	Nee	n.v.t.	
§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja	Ja	Deze paragraaf is relevant omdat de ontwikkeling voorziet in de toelating van kwetsbare gebouwen, zoals gedefinieerd in bijlage VI van het Bkl.
§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja	Ja	Deze paragraaf is van toepassing, omdat de ontwikkeling voorziet aanpassingen die gevolgen kunnen hebben voor het watersysteem. De waterbelangen worden afgewogen in de waterparagraaf.
§ 5.1.4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Ja	Ja	
§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja	Ja	Op basis van artikel 5.54 Bkl kan de ontwikkeling worden geschaard onder standaardactiviteiten die in niet betekende mate bijdragen. In het kader van ETFAL met betrekking tot het beschermen van de gezondheid is de luchtkwaliteit in de onderbouwning wel beoordeeld op aanvaardbaarheid bij de toe te laten activiteit.
§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja	Ja	De ontwikkeling voorziet in het realiseren van geluidgevoelige gebouwen. Op basis van de instructieregels uit het Bkl moet de aanvaardbaarheid van het geluid worden beoordeeld en de milieuruimte worden overwogen.
§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja	Ja	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluids aandachtsgebied van een gemeentelijke weg, de Rondweg. Er dient

			te worden onderhouden dat aan de standaardwaarde voor gemeentewegen wordt voldaan en daarmee aan de instructieregels Bkl.
§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee	n.v.t.	
§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee	n.v.t.	
§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee	n.v.t.	
§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja	Ja	Deze paragraaf is van toepassing op de ontwikkeling, omdat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bodemgevoelig gebouw. In de onderbouwing wordt nader ingegaan op het onderdeel.
§ 5.1.4.6. Geur	Ja	Ja	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een geurgevoelig gebouw. In de onderbouwing is geur beoordeeld op aanvaardbaarheid voor de toe te laten activiteit.
§ 5.1.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja	Ja	Binnen deze paragraaf is paragraaf 5.1.5.5 relevant vanwege de ligging van de planlocatie in een gebied met 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 6'. Daarnaast ligt de locatie in het door de provincie aangewezen 'Agrarisch Cultuurlandschap'.
§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Nee	n.v.t.	Deze paragraaf is niet relevant omdat het plan niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.
§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Nee	n.v.t.	
§ 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee	n.v.t.	
§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee	n.v.t.	
§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Nee	n.v.t.	
Afdeling 5.2. Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving			
Artikel 5.163 voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.164 lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.165 lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	Nee	n.v.t.	

Artikel 5.165a bebouwingscontour jacht	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.165b bebouwingscontour houtkap	Nee	n.v.t.	
Afdeling 5.3. Ontheffing			
Artikelen opnemen waarvan ontheffing wordt verleend.	Nee	n.v.t.	

Instructieregels Omgevingsverordening Utrecht			
Hoofdstukken en artikelen	Relevant voor de ontwikkeling	Voldoet aan instructieregel	
Hoofdstuk 2 Watersystemen			
Artikel 2.12 Instructieregel monitoring omgevingswaarde regionale kering	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.13 Instructieregel monitoring omgevingswaarde wateroverlast	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.14 Instructieregel vrijwaringszone regionale waterkering	Nee	n.v.t.	
Artikel 2.15 Instructieregel waterbergingsgebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 2.16 Instructieregel overstroombaar gebied	Ja	Ja	De locatie ligt binnen het door de provincie aangewezen Overstroombaar gebied. In de motivering wordt beschreven hoe er met het overstromingsrisico is omgegaan.
Artikel 2.17 Instructieregel rangorde bij waterschaarste Amsterdam-Rijnkanaal en Lek	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.18 Instructieregel rangorde bij waterschaarste Neder-Rijn	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.19 Instructieregel inhoud waterbeheerprogramma	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.20 Instructieregel legger waterstaatswerken	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing

			voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.22 Instructieregel vaststellen peilbesluit	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.23 Instructieregel inhoud peilbesluit	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 2.24 Instructieregel actuele peilbesluiten	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Hoofdstuk 3 Ondergrond en Bodem			
Artikel 3.2 Instructieregel melden, meten en registreren grondwateronttrekking	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 3.3 Instructieregel onttrekking voor menselijke consumptie	Nee	n.v.t.	Dit is een instructieregel voor het waterschap. De regel is niet van toepassing voor de motivering bij een wijzigingsbesluit.
Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater	Nee	n.v.t.	
Artikel 3.8 Instructieregel parkeren Bethunepolder	Nee	n.v.t.	
Artikel 3.9 Instructieregel aanleg begraafplaats of uitstrooiveld	Nee	n.v.t.	
Artikel 3.10 Instructieregel matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad	Nee	n.v.t.	
Artikel 3.66 Instructieregel programma gebiedsgerichte aanpak grondwaterverontreiniging	Nee	n.v.t.	
Hoofdstuk 4 Bereikbaarheid en mobiliteit			
Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid	Ja	Ja	
Artikel 4.2 Instructieregel behoud provinciale OV-netwerk	Nee	n.v.t.	
Artikel 4.3 Instructieregel behoud provinciaal bereikbaarheidsnetwerk	Nee	n.v.t.	
Artikel 4.4 Instructieregel behoud regionaal fietsnetwerk	Nee	n.v.t.	
Artikel 4.7 Instructieregel bouwwerken bij provinciale weg	Nee	n.v.t.	

Artikel 4.47 Instructieregel beperkingengebied lokale spoorweg	Nee	n.v.t.	
Artikel 4.48 Instructieregel hinder lokale spoorweg	Nee	n.v.t.	
Artikel 4.65 Instructieregel luchtvaartterrein	Nee	n.v.t.	
Artikel 4.66 Instructieregel Buffer luchtvaartterrein	Nee	n.v.t.	
Artikel 4.67 Instructieregel externe veiligheid basisnet (<i>gereserveerd</i>)			
Artikel 4.71 Instructieregel geluidscontour van provinciale wegen	Nee	n.v.t.	
Hoofdstuk 5 Energie			
Artikel 5.2 Afwijking van instructieregel verstedelijingsverbod landelijk gebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.3 Instructieregel kleine windturbine	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.4 Instructieregel windenergielocatie	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.5 Instructieregel zonneveld	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.6 Instructieregel energie uit biomassa landelijk gebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 5.7 Instructieregel energie uit biomassa stedelijk gebied	Nee	n.v.t.	
Hoofdstuk 6 Natuur			
Artikel 6.2 Instructieregel bescherming natuurnetwerk Nederland	Nee	n.v.t.	
Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland	Nee	n.v.t.	
Artikel 6.4 Instructieregel bescherming Groene contour ter omvorming naar natuur	Nee	n.v.t.	
Artikel 6.5 Instructieregel ontwikkelingen binnen de Groene contour	Nee	n.v.t.	
Artikel 6.6 Instructieregel realisatie nieuwe natuur binnen Groene contour door verstedelijking	Nee	n.v.t.	
Artikel 6.7 Instructieregel ontwikkelingen weidevogelkerngebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 6.13 Instructieregel bescherming waardevolle houtopstanden - oude bosgroeiplaatsen	Nee	n.v.t.	
Hoofdstuk 7 Cultuurhistorie en landschap			
Artikel 7.3 Instructieregel instandhouding en versterking UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies	Nee	n.v.t.	
Artikel 7.3a Instructieregel instandhouding en versterking UNESCO Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes (kernzone)	Nee	n.v.t.	

Artikel 7.4 Instructieregel instandhouding en versterking UNESCO Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes (bufferzone)	Nee	n.v.t.	
Artikel 7.9 Instructieregel beschermen en benutten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur	Ja	Ja	De locatie ligt binnen het door de provincie aangewezen 'Agrarisch cultuurlandschap'. In de motivering wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur.
Artikel 7.10 Instructieregel uitzondering verstedelijkingsverbod Historische buitenplaatszone en Militair erfgoed	Nee	n.v.t.	
Artikel 7.11 Instructieregel landschap	Ja	Ja	Dit artikel is relevant omdat de planlocatie binnen het Landschap Groene Hart ligt. In de motivering wordt beschreven op welke wijze de kernkwaliteiten van dit landschap worden beschermd.
Artikel 7.12 Instructieregel aardkundige waarden	Nee	n.v.t.	
Hoofdstuk 8 Landbouw			
Artikel 8.1 Instructieregel agrarisch bedrijf	Nee	n.v.t.	
Artikel 8.2 Instructieregel landbouwontwikkelingsgebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 8.3 Instructieregel landbouwstabilisatiegebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 8.4 Instructieregel geitenhouderij	Nee	n.v.t.	
Artikel 8.5 Instructieregel concentratiegebied glastuinbouw	Nee	n.v.t.	
Artikel 8.6 Instructieregel glastuinbouw niet toegestaan	Nee	n.v.t.	
Artikel 8.7 Instructieregel beperken bodembewerking	Nee	n.v.t.	Hoewel de planlocatie binnen het gebied dat door de provincie is aangewezen als 'Gebied beperken bodembewerking' ligt, is er met de ontwikkeling geen sprake van agrarische bodembewerkingen. Deze instructieregel is dan ook niet van toepassing op de ontwikkeling, omdat in de artikelsgewijze toelichting van artikel 8.7 is beschreven dat de regeling toeziet op agrarische bodembewerkingen.
Hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren			
Artikel 9.3 Instructieregel verstedelijkingsverbod Landelijk gebied	Ja	Ja	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee burgerwoningen. Op basis van de begripsomschrijving 'stedelijke functie' in Bijlage I van de

			omgevingsverordening zijn woningen aangewezen als stedelijke functie. Met de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van artikel 9.13 van deze verordening.
Artikel 9.4 Instructieregel ruimte voor experimenten	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.5 Instructieregel legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functie	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.6 Instructieregel woning, woonschip en woonark in landelijk gebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.7 Instructieregel bebouwingsenclave en -lint	Ja	Ja	De locatie is gelegen in het bebouwingslint van de Rondweg. In de motivering wordt onderbouwd dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
Artikel 9.8 Instructieregel recreatiewoning	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.9 Instructieregel bestaande stedelijke functie, anders dan wonen	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.10 Instructieregel kernrandzone	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.11 Instructieregel functiewijzig (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.12 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.13 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')	Ja	Ja	
Artikel 9.14 Instructieregel eenmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van een kern	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.15 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.16 Instructieregel uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.18 Instructieregel bedrijventerreinen stedelijk gebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.19 Instructieregel kantoren	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.20 Instructieregel detailhandel	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.21 Instructieregel ontwikkelingen rond Seveso-inrichtingen (<i>gereserveerd</i>)			

RHO ADVISEURS

Artikel 9.22 Instructieregel bovenlokaal dagrecreatieterrein	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.23 Instructieregel recreatiezone	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in stiltegebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.28 Instructieregel windturbines in stiltegebied	Nee	n.v.t.	
Artikel 9.29 Instructieregel activiteiten aandachtsgebied stiltegebied	Nee	n.v.t.	

Bijlage 4 Quicksan ecologie



Plan van aanpak Quickscan

Uitgevoerd door van Kersbergen Ecologisch Advies.

Project: Sloop opstallen en herstel natuur
voormalige boerderij.

Locatie: Rondweg 36, 3474 KE Zegveld

Datum: 16-2-2026

Opdrachtgever: A.C. Donselaar B.V. Aannemersbedrijf
Hoofdweg 31 3474 JA Zegveld
Contact persoon: A.Donselaar 06 1277 6022

Bestek(ken): nvt

Datum	Auteur/controleur	Opmerking	Onderwerp	Opm.
23-01-'26	Dhr. L. van Kersbergen	Veldbezoek 1	Inventarisatie Habitats	Inspectie schuren
26-02-'26 27-02-'26	H.Roos-L.v.Kersbergen	Bureaustudie	NDFF, WN,Prov.Utrecht	Beschermde soorten onderzoek
11-02-'26	L.v.Kersbergen	Veldbezoek 2 + camera's plaatsen	Habitat inv. , cam's +Night Vision +detectors	Cams met NV, Detect. US+IR invliegplaatsen check

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en aanvangsstatus project.
- 1.2 Wettelijk kader
- 1.3 Werkwijze
 - 1.3.1 Strekking
 - 1.3.2 Gebiedsbescherming
 - 1.3.3 Soortenbescherming

2. Beschrijving projectgebied en ingreep

- 2.1 Projectlocatie
 - 2.1.1 Ligging
 - 2.1.2 Voorgenomen ruimtelijke ingreep
 - 2.1.3 Periode van uitvoeren

3. Bureaustudie

4. Bij de eerste bezoeken aangetroffen soorten en/of mogelijke habitats

- 5.1 Aanwezigheid beschermde soorten
 - 4.1.1 Beschermde Planten
 - 4.1.2 Beschermde Vogels
 - 4.1.3 Beschermde Zoogdieren
 - 4.1.4 Beschermde Amfibieën
 - 4.1.5 Beschermde Reptielen
 - 4.1.6 Beschermde Vissen
 - 4.1.7 Beschermde Ongewervelden en insecten
 - 4.1.8 Beschermde Vleermuizen
 - 4.1.9 Registratie via de wildcamera's
- 4.2 Mogelijke effecten op beschermde soorten
- 4.3 Voorkomen en beperken van schade
- 4.4 Noodzaak tot aanvragen ontheffing Omgevingswet

5. Planning verdere werkzaamheden (Quickscan en EWP)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens om de opstallen in de vorm van gebouwen (stallen en schuren) en overige bouwwerken (Silo's en betonplaten) te slopen wegens beëindiging door uitkoop van het boerenbedrijf. Daartoe is de opdracht aan ons om de flora en fauna te inventariseren en een Quickscan uit te voeren om te onderzoeken of- en zo – ja welke soorten flora en fauna gevolgen ondervinden dan wel schade lijden door verstoring, verjaging of anderszins. Dit in het kader van het gestelde ten aanzien van natuurwet- en regelgeving in de omgevingswet van 1 januari 2024.

Verzoek van de opdrachtgever is om de mogelijke gevolgen in kaart te gaan brengen en daarbij een **plan van aanpak** ecologie (ecologisch werkprotocol) en een plan voor eventueel noodzakelijk mitigatie en te nemen maatregelen op te stellen.

1.2 Wettelijk kader

De wet natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2024 opgegaan in de nieuwe omgevingswet. Onder de Omgevingswet vinden er voor activiteiten die met de natuur te maken hebben (gebiedsbescherming en soortenbescherming) weinig inhoudelijke wijzigingen plaats ten opzichte van het oude recht. Wel wordt er een specifieke zorgplicht voor natuur geïntroduceerd en veranderde voor sommige onderdelen de terminologie.

Er dient onderzocht te worden of met de voorgenomen uitvoering van het project sprake is van overtreding van de geldende natuur wet- en regelgeving. Indien er geen overtredingen worden verwacht, kan de ontwikkeling vanuit de ecologie zonder beperkingen doorgang vinden. Indien er vervolgonderzoek wordt geadviseerd, kan een voorgenomen ontwikkeling nog steeds doorgang vinden als een ontheffing of vergunning kan worden verkregen. In de ecologische Quickscan worden de voorgenomen ingrepen getoetst aan de vigerende natuur wet- en regelgeving. De centrale vraag daarbij is of de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de soort- of gebiedsbescherming of provinciaal beleid dienaangaande.

1.3 Werkwijze

De ecologische Quickscan bestaat uit een bureau-onderzoek, een aantal veldonderzoeken, een periode van monitoring met wild- en bewegingsdetectie camera's (voorzien van infrarood sensoren, infrarood foto- en video opname mogelijkheid en wifi verbinding voor permanente monitoring). en een toetsing. Daarna volgen de conclusie en de aanbevelingen. Hieronder volgt per onderdeel een toelichting op de methode. Een deel van het bureau-onderzoek (vooronderzoek) is reeds uitgevoerd op 26 en 27 januari 2026.

De eerste veldbezoeken en de periode van camera bewaking en registratie hebben plaatsgevonden op 23-01-2026 en 11-02-2026. De eerste periode van monitoring eindigt rond 22-2-2026.

De eerste veldbezoeken zijn uitgevoerd in de vorm van een habitat-geschiktheidsbeoordeling. Een habitat-geschiktheidsbeoordeling is een veldonderzoek waarbij op grond van fysieke, landschappelijke en vegetatie kenmerken van het terrein en opstallen c.q. gebouwen een indicatie verkregen wordt van het voorkomen (ook mogelijk) van beschermde soorten planten en dieren. Tevens is aan en in binnenzijde van de te slopen gebouwen inventariserend geïnspecteerd op kieren, gaten, tocht afdichtingen, afsluiting van verwarmingskanalen, roosters en alle eventuele toetredingsmogelijkheden van klein-fauna.

De geplaatste camera's zijn voorzien van daglicht camera's, IR sensoren voor nachtzicht en video opname mogelijkheden. De US scanners zijn tevens aangezet, alhoewel in de huidige periode geen enkele vluchtbeweging van bijvoorbeeld vleermuizen zijn te verwachten.

Bij het eerstvolgende veldbezoek worden de geplaatste camera's verwijderd en uitgelezen, is er een extra inspectie om te checken of mitigerende maatregelen te verwachten zijn

Er wordt ook altijd gezocht naar aanwezigheidssporen van beschermde soorten, zoals afdrukken, holen, haren, braakballen, wissels en uitwerpselen (spraints). Ook wordt mogelijke vestiging beoordeeld van beschermde soorten tijdens de uitvoering van de geplande werkzaamheden.

1.3.1 Strekking:

Inde ecologische Quickscan wordt getoetst aan de **gebiedsbescherming** en **soortbescherming** van de vigerende regelgeving natuurbescherming.

Ook wordt getoetst of er negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde soorten binnen beleidsgebieden van ondermeer de provincie Utrecht.

1.3.2 Gebiedsbescherming:

Er wordt onderzocht of er negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Bij natuurbescherming gaat dat om Natura 2000-gebieden (artikel 2.7) of bijzondere nationale gebieden. Daarnaast wordt rekening gehouden met provinciale omgevingsvisie zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN), belangrijke weidevogelgebieden en strategische reservering natuur.

1.3.3 Soortenbescherming:

Er wordt getoetst of naar verwachting verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming worden overtreden op vogelrichtlijnsoorten (artikel 3.1) habitatrictlijnsoorten (artikel 3.5), andere soorten (artikel 3.10) en de zorgplicht (artikel 1.11).

2. Beschrijving projectgebied.

2.1 Project locatie

2.1.1 Ligging

De locatie bevindt zich op de kadastrale percelen Gemeente Zegveld, Sectie F, perceel 267 en 521. Het project gebied omvat een woonhuis met bergschuur en diverse opstallen, zoals in de foto reportage onder 2.1.3 is opgenomen..

2.1.2 Voorgenomen ruimtelijke ingreep

De bestaande opstallen en schuren alsmede silo's zullen afgebroken (gesloopt) worden. Het bestaande woonhuis en de daarbij bestaande schuur zal behouden worden. Het terrein zal na de afbraak van gebouwen en infrastructuur in natuurlijke staat als bijpassend bij het rondom gelegen polderlandschap teruggebracht worden.

2.1.3 Periode van uitvoeren

De voorziene periode van uitvoering van het project voorziet in een start van uitvoering tussen april 2026 en einde najaar 2026.



A= WONING MET SCHUUR
 B= VARKENSSCHUUR 2693 M2
 C= SCHUUR OPSLAG 462 M2
 D= SCHUUR 20 M2
 E= SCHUUR OPSLAG 361 M2
 F= VARKENSSCHUUR 618 M2
 G= KAPBERG OPSLAG 100 M2
 H= SCHUUR OPSLAG 169 M2
 I= SCHUUR OPSLAG 247 M2
 J= SCHUUR 20 M2
 K= TERREIN OPSLAG BESTRATINGSMATERIAAL
 L= TERREIN OPSLAG BESTRATINGSMATERIAAL
 M= 6 SILO'S
 N= 2 SILO'S

Gebouwen B, C, D, E, F, G, H, I, M en N



Vooraanzicht woning en gebouwen I en J



Gebouwen B,C,D,E,F,G,H,I,M en N



3. Achteraanzicht gebouwen B,C, E en F



Achteraanzicht woning met schuur

3. Bureaustudie.

Om te kunnen inventariseren welke (eventueel beschermde) soorten flora en fauna in het gebied voorkomen en waarvan dus tijdens de nog komende veldbezoeken het daadwerkelijk voorkomen moet worden geïnterpreteerd zijn diverse databases geraadpleegd. Daarbij zijn onder andere de database van Waarneming.nl en vooral ook die van de NDFF (Nationale Database Flora en Fauna). De database van Waarneming is vaak wat subjectief, er zijn veel meldingen maar ook veel daarvan zijn ongeverifieerd. We richten ons derhalve meer op de database van NDFF omdat de daarin vermelde data in vrijwel 100% van de gevallen geverifieerd zijn. Daarnaast is informatie ingewonnen bij eigenaar en bewoners van het terrein en omwonenden.

Zo is bijvoorbeeld voor de locatie en omgeving gekeken naar het aantal gevalideerde tellingen van vleermuizen. Voor de KM hokken waarin de projectlocatie ligt (116-459 en 117-459) zijn bijvoorbeeld in 2023 waarnemingen geweest van deze soorten vleermuizen: de gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus) en de Laatvlieger (Eptesicus serotinus). Ook de bewoner van het woonhuis en de opdrachtgever hebben desgevraagd aangegeven met regelmaat vleermuizen te zien in de actieve vlucht perioden. Na 2023 zijn maar heel weinig waarnemingen gemeld, hetgeen echter niet wil impliceren dat de soorten niet meer of minder frequent voorkomen.

Er zijn maar weinig feitelijke meldingen van vleermuissoorten in de databases in deze omgeving, maar dat ze voorkomen op en rond de projectlocatie is duidelijk.

Bij de definitieve Quickscan en het daaruit volgende ecologisch werkprotocol zal dus nader onderzoek gedaan worden naar het voorkomen van diverse vleermuis soorten en de benodigde mitigerende maatregelen ter bescherming van de soort(en)..

4. Bij de eerste bezoeken aangetroffen soorten en/of mogelijke habitats.

Onder de WNB waren in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 WNB verboden handelingen ten aanzien van beschermde diersoorten opgenomen, waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffingen konden verlenen. Bovendien konden onder omstandigheden vrijstellingen worden verleend ten aanzien van bepaalde handelingen bij bepaalde soorten. Dat systeem blijft grotendeels ongewijzigd onder de Ow. De meest in het oog springende wijziging is tekstueel: **de Wnb-ontheffing** zal voortaan een **omgevingsvergunning voor flora-en-fauna activiteit** heten.

4.1 Aanwezigheid beschermde soorten in de eerste bezoeken

(Het visueel waarnemen van soorten flora en fauna is mede afhankelijk van het tijdstip op de dag en van het jaargetijde dat een scan wordt genomen.)

4.1.1 Beschermde Planten

- Ter plaatse waargenomen: niet ten tijde van de eerste veldbezoeken
- Vermoede soorten (op basis van habitat): geen

4.1.2 Beschermde Vogels

- Ter plaatse waargenomen: niet ten tijde van de scan
- Vermoede soorten (op basis van habitat): Huismus.

De locatie is geïnspecteerd op (oude) nesten maar die zijn nergens aangetroffen, maar nader vervolgonderzoek dient nog te geschieden omdat nog niet alle locaties binnen het project terrein volledig zijn geïnspecteerd. Met de geplaatste camera's kan tijdens het nader onderzoek definitief een conclusie worden getrokken over het al-dan-niet voorkomen van de huismus.

4.1.3 Beschermde Zoogdieren

- Ter plaatse waargenomen: niet ten tijde van de scan
- Vermoede soorten (op basis van habitat): Haas, Bunzing

4.1.4 Beschermde Amfibieën

- Ter plaatse waargenomen: niet ten tijde van de scan
- Vermoede soorten (op basis van habitat): geen.

4.1.5 Beschermde Reptielen

- Ter plaatse waargenomen: niet ten tijde van de scan
- Vermoede soorten (op basis van habitat): geen

4.1.6 Beschermde Vissen

- Ter plaatse waargenomen: geen
- Vermoede soorten (op basis van habitat): blankvoorn, baars, ruisvoorn, snoek.

4.1.7 Beschermde Ongewervelden en insecten

- Ter plaatse waargenomen: niet ten tijde van de scan
- Vermoede soorten (op basis van habitat): geen in relatie tot project

4.1.8 Beschermde Vleermuizen

- Ter plaatse waargenomen: niet ten tijde van de scan (winterrust periode).
- Vermoede soorten (op basis van habitat en waarnemingen uit de databases): gewone dwergvleermuis, laatvlieger.

Naar deze en eventueel andere voorkomende soorten is inmiddels nader onderzoek gestart. De inmiddels geplaatste camera's zullen momenteel naar verwachting wegens de winterrust geen Vleermuis activiteiten waarnemen, maar de aanwezigheid van natuurlijke predatoren van vleermuizen (zoals bijvoorbeeld diverse uilen-soorten) kan wel worden vastgesteld.

Duidelijk is in ieder geval dat voor de vleermuizen die op en rond de locatie zijn waargenomen door omwonenden en de bewoners zelf nader onderzoek pas in de actieve periode tot onderzoeksconclusies kunnen leiden. De eerste resultaten van de IR en US-apparatuur kunnen – weersafhankelijk – vanaf eind maart verwacht worden.

Registratie fauna via de wildcamera's/IR (nacht) camera's.

Gedurende de gehele periode dat de camera's ingezet zijn, zijn worden soorten fauna gezien- en vastgelegd.

4.2 Mogelijke effecten op beschermde soorten

Bij uitvoering van het vervolgonderzoek worden effecten op beschermde soorten geïnventariseerd en beschreven.

4.3 Voorkomen en beperken van schade

In de adviezen betreffende het EWP (ecologische werkprotocol) , worden dan een aantal aanvullende maatregelen en uitvoeringsvoorschriften opgenomen waarmee de negatieve gevolgen voor in het wild voorkomende beschermde soorten planten en dieren zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen. De uitvoering dient vervolgens plaats te vinden volgens dit protocol. Bij controle door het bevoegd gezag dient het protocol op locatie getoond te kunnen worden samen met de dan uitgevoerde Quickscan rapportage.

Voor het voorkomen- en beperken van schade aan voorkomende soorten fauna in deze regio (dus in het gebied rond de projectlocatie wordt de onderstaande tabel mede in acht genomen

Soort↓	Provincie→	Utrecht	Zuid-Holland	Soort↓	Provincie→	Utrecht	Zuid-Holland
Laatste besluit		1-1-2024	1-1-2024	Konijn		x*	x
Bijgewerkt op		10-1-2024	10-1-2024	Meerkikker		x	x
Aardmuis		x	x	Ondergrondse woelmuis		x	n
Bastaardkikker		x	x	Ree		x	x
Bosmuis		x	x	Rosse woelmuis		x	x
Bruine kikker		x	x	Steenmarter		n	n
Bunzing		x*	x	Tweekleurige bosspitsmuis		x	n
Dwergmuis		x	x	Veldmuis		x	x
Dwergspitsmuis		x	x	Vos		x	x
Egel		x	x	Wezel		x*	x
Gewone bosspitsmuis		x	x	Wild zwijn		n	n
Gewone pad		x	x	Woelrat		x	x
Haas		x*	x	Hazelworm		n	n
Hermelijn		x*	x	Levendbarende hagedis		n	n
Huisspitsmuis		x	x	Eekhoorn		n	n
Kleine watersalamander		x	x	Molmuis		n	n

Bron : Provincie Utrecht: Vrijgestelde soorten.

x = vrijgestelde soort

n = in Utrecht niet vrijgestelde soort

(x1) = vrijgesteld in juli t/m september, (restrictie komt in ZH en Utrecht niet voor)

(x2) = 15 aug t/m 15 okt, (restrictie komt in ZH en Utrecht niet voor)

(x3) = maart–april en juli t/m november, (restrictie komt in ZH en Utrecht niet voor)

(x4) = 15 aug t/m feb (bron) (restrictie komt in ZH en Utrecht niet voor)

* = vanaf 1 september 2024 niet meer vrijgesteld. Werkzaamheden met een effect op deze soorten zijn vanaf deze datum vergunningplichtig. (In dit project niet van toepassing).

Bron: Provincie Utrecht:

In de Omgevingswet (voorheen Wet Natuurbescherming) is de natuurwetgeving gedecentraliseerd. Hierdoor ontstaan er verschillen tussen de provincies. Ook op het gebied van soorten die vrijgesteld zijn. Hieronder is daarom een overzicht opgenomen van de vrijgestelde soorten per provincie. Deze vrijstelling is opgenomen in het eerste lid van Artikel 11.54 Besluit activiteiten leefomgeving (zie toelichting onder de tabel).

Omdat de locatie dichtbij de provinciale grens van Zuid-Holland aanligt worden in deze tabel ook de vrijgestelde soorten voor Zuid-Holland mee gepubliceerd, zodat in uitvoering van de zorgplicht ook de 'grens' soorten mee gerekend worden.

4. Planning verdere werkzaamheden (Quickscan en EWP)

Het plan van aanpak voor het voltooien van de genoemde Quickscan is als volgt:

1. Nader onderzoek en veldbezoeken 25-02 2026 tot en met 28-04-2026
2. Het nader onderzoek vangt allereerst aan op/in de gebouwen B en F omdat deze voormalige stallen in de planning het eerst gesloopt zullen worden. In opvolging op korte termijn volgen dan de andere schuren, gebouwen en silo's.
3. Uitwerken mitigerende maatregelen wordt tevens t.a.v. de vleermuis habitat al aan het begin van de Quickscan en uitwerking van de plannen uitgevoerd.
4. Opstellen en rapportage Quickscan en definitief maken genoemde zaken onder #2 en het Ecologisch werkprotocol (EWP) vindt plaats tussen 15-04-2026 tot en met 30-04-2026
5. Einde werkzaamheden ecologie voortraject 01-05-2026

Stolwijk 02-2026

L.L.P. van Kersbergen.



Voorlopige lijst beschikbare en geraadpleegde bronnen:

- a. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens.
- b. De wet- en regelgeving.
- c. Database NDFF, Floron, Ravon, Namicon .
- d. Groene Ruimte: Website provincie Utrecht
- e. Database Zoogdiervereniging VZZ.
- f. Verspreidingsatlas NDFF 2025- soorten per atlasblok.
- g. Omgevingsvisie Provincie Utrecht, incl. Groene contour en NNN.

Bijlage 5 Stikstofmemo

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 10 april 2026
KENMERK 20251309/256826/
VAN Matthias van Lelieveld

PROJECT 20251309 Zegveld - Rondweg 36 - BOPA
OPDRACHTGEVER Aannemersbedrijf A.C. Donselaar

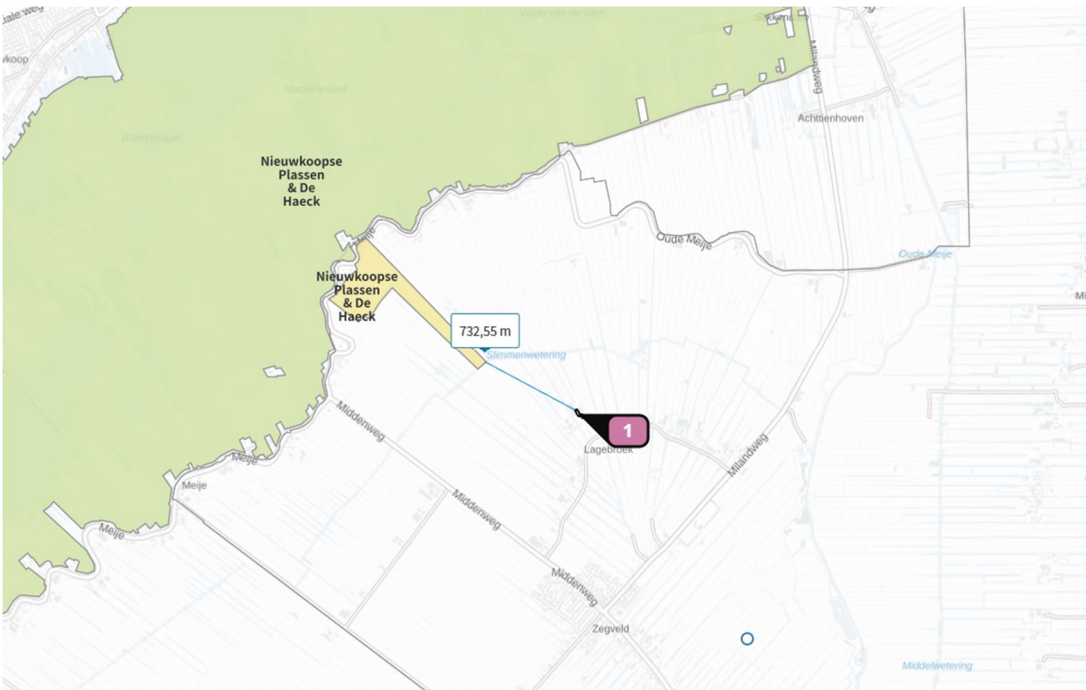
STIKSTOFMEMO RONDWEG 36 ZEGVELD

1. INLEIDING

De ontwikkelaar is voornemens om aan de Rondweg in Zegveld een vrijstaande woningen te realiseren. Met het wijzigingsbesluit wordt ook een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Figuur 1 laat de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-netwerk zien. Het meest nabijgelegen gebied met stikstofgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot het plangebied bedraagt circa 730 meter.

Op basis van recente jurisprudentie ([ABRvS 14 januari 2026, ECLI:NL:RVS:2026:193](#)) dient in de voortoets van een plan alle ruimtelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt betrokken te worden. Gezien het gebruik (wonen) van de bestaande woning niet veranderd ten opzichte van de feitelijke aanwezige en planologisch legale situatie, wordt dit niet gezien als een ruimtelijke ontwikkeling. Daarom wordt het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning buiten deze berekening gehouden. De sloop van de bebouwing en de bouw van de nieuwe woning is wel een ruimtelijke ontwikkeling en wordt meegenomen in deze voortoets.

Met het rekenmodel Aerius (versie 2025.2) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase beschouwd. In deze notitie wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aerius zijn opgenomen in de bijlagen bij deze notitie.



Figuur 1 Ligging plangebied (zwarte contour) t.o.v. Natura 2000-gebieden

2. TOETSINGSKADER

Omgevingswet

De aanwijzing en bescherming van de Nederlandse Natura 2000-gebieden is geregeld in de Omgevingswet en de bijbehorende uitvoeringsregelgeving. Elk Natura 2000-gebied is aangewezen door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit door middel van een aanwijzingsbesluit. Het aanwijzingsbesluit bepaalt voor welke soorten en habitats het gebied wordt aangewezen, welke instandhoudingsdoelen gerealiseerd moeten worden (behoud, herstel, uitbreiding) en de exacte begrenzing van het gebied. Voor elk Natura 2000-gebied is een beheerplan worden opgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen om de instandhoudingsdoelstellingen te bereiken. Beheerplannen worden in de meeste gevallen vastgesteld door de Provincie. In het beheerplan kan ook worden bepaald welke activiteiten in het gebied zijn toegestaan en onder welke voorwaarden. Schadelijke effecten op de aanwezige natuurwaarden waarvoor het gebied is aangewezen moeten daarbij uitgesloten zijn.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de beschermingszones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000-gebieden) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermisting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een ecologische beoordeling noodzakelijk.

3. UITGANGSPUNTEN

REALISATIEFASE

De verwachting is dat de werkzaamheden in 2026 starten. Zowel voor de sloop- als de bouw van de beoogde ontwikkeling worden verschillende machines ingezet. Met betrekking tot het gebruik hiervan zijn aannames gedaan op basis van vergelijkbare projecten.

Het literverbruik is gebaseerd op de gegevens van TNO¹ waarnaar verwezen wordt in de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025.2' door BIJ12. Er is van stage klasse IV (bouwjaar 2014-2018) uitgegaan. De uitkomsten op jaarbasis zijn ingevoerd in AERIUS Calculator. De inzet van het materieel is ingevoerd als vlakbron aangezien dit materieel op het hele terrein werkzaam zal zijn.

Daarnaast zullen ook verkeersbewegingen t.b.v. sloop leiden tot uitstoot van stikstofdepositie. Ook hiervoor zijn aannames gedaan op basis van soortgelijke projecten. De verkeersbewegingen zijn ook weergegeven in tabel 1 en 2. Deze zijn ingevoerd als lijnbron. De realisatiefase en gebruiksfase zijn gecombineerd ingevoerd in de berekening.

Tabel 1 Materieel inzet voor de sloop 2026

Materieel	Stage Klasse	Totaal uren	Literverbruik/uur	Totaal liter verbruik
Graafmachine 200 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	8	38,5	308
Bulldozer 200 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	8	38,5	308
Totaal		16		616
Vrachtwagens (zwaar verkeer)	10 motorvoertuigbewegingen			
Woon- werkverkeer (licht verkeer)	20 motorvoertuigbewegingen			

Tabel 2 Materieel inzet realisatiefase 2026

Materieel	Stage Klasse	Totaal uren	Literverbruik/uur	Totaal liter verbruik
Afwerkinstallatie 100 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	4	10,2	40,8
Betonpomp 200 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	1	38,5	38,5
Graafmachine 125 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	15	24,3	364,5
Heistelling 220 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	4	27,8	111,2
Hijskraan 125 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	9	12,6	113,4

¹ Eijk, E. van (2024), Brandstofverbruik mobiele werktuigen voor toekomstige jaren, R12305 AUB' TNO

Hoogwerker 60 kW	Stage IV, 56-75 kW, 2014-2018	4	6,3	25,2
Overige werktuigen 10 kW	Stage IV, <56 kW, 2014-2018	3	1,7	5,1
Totaal 75-560 kW	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	33		668,4
Totaal 56-75 kW	Stage IV, 56-75 kW, 2014-2018	4		25,2
Totaal <56 kW	Stage IV, <56 kW, 2014-2018	3		5,1
Vrachtwagens (zwaar verkeer)	30 motorvoertuigbewegingen			
Woon- werkverkeer (licht verkeer)	110 motorvoertuigbewegingen			

Koude start

Voor de koude *start*² van voertuigen is ervan uitgegaan dat 50% van de verkeersbewegingen van het lichte verkeer een koude start maakt op de bouwlocatie. Voor het zware verkeer wordt ervan uitgegaan dat deze voertuigen niet langer dan 2 uur stil staan op de bouwplaats. In het rekenprogramma zijn derhalve 65 koude starts/jaar ingevoerd voor de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Verkeersafwikkeling

Het verkeer loopt via de Rondweg naar de Middenweg. Een indicatie van de verkeersintensiteiten is te vinden op de CIMLK-monitoringstool 2025 (www.cimlk.nl). Volgens de tool bedroegen de verkeersintensiteiten in 2024 voor de Middenweg 1.157 mvt/etmaal voor licht verkeer en 76 mvt/etmaal voor zwaar verkeer. Op de Middenweg gaat het extra verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, volgens de Instructie gegevensinvoer voor Aerius zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Het onderhavige project voegt in de realisatiefase maximaal 0,03% licht verkeer en 0,27% zwaar verkeer toe aan de Middenweg.

Stationaire emissies

Voor stationair draaiende wegvoertuigen (het laden en lossen van vrachtwagens) is er in de berekening ook een vlakbron als categorie 'anders' opgenomen ten behoeve van de emissie NO_x en NH₃. Hierbij is de methode gehanteerd die in de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025.2' staat beschreven. Voor de emissiecijfers kan er gebruik gemaakt worden van de cijfers in de tabel die is opgenomen in de bijlage van deze instructie.

Het aantal voertuigen wordt bepaald door het aantal vervoersbewegingen te delen door twee, aangezien elk voertuig aan- en afrijd. Wanneer 20 zware motorvoertuigen gemiddeld 15 minuten stationair draaien, ontstaan de onderstaande emissies:

Tabel 3 Stationaire emissies

Type voertuig	Aantal stationaire uren	Emissie NO _x in gram/uur (2026)	Totale emissie NO _x in kg	Emissie NH ₃ in gram/uur (2026)	Totale emissie NH ₃ stationair in kg
Zwaar	5	92,4864	0,46	0,8976	0,0045

² Er is sprake van een koude start wanneer motorvoertuigen gestart worden nadat ze 2 uur of langer stil gestaan hebben. De katalysator functioneert dan niet gelijk. Hierdoor komt tijdens de koude start relatief meer emissie vrij dan tijdens het rijden met een warme motor. Het uitgangspunt is dat het grootste deel van de koude start-emissies in de eerste minuut na de start plaatsvinden

In totaal leidt het stationair draaien van het bouwverkeer tot een emissie van 0,0045 kg NH₃ en 0,46 kg NO_x. Dit is als vlakbron ingevoerd ter plaatse van het projectgebied.

GEBRUIKSFASE

De beoogde ontwikkeling krijgt geen gasaansluiting, zodoende is in de beoogde situatie geen sprake van directe emissies vanuit het plan. De (potentiële) gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 worden in de gebruiksfase bepaald door de emissies die samenhangen met de verkeersgeneratie. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van het plangebied is gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW publicatie 744. Met behulp van de CROW kencijfers zijn de wekdagintensiteiten berekend. Hierbij wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Woerden een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' aangehouden. Voor het gebiedstype wordt uitgegaan van een ligging in 'buitengebied'. De verkeersgeneratie is weergegeven in tabel 2.

Tabel 4 Verkeersgeneratie

Toekomstige situatie			
Koop, huis, vrijstaand	1 woning	8,20 per woning	8,2 mvt/etmaal
Totaal			8,2 mvt/etmaal

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van maximaal 8,2 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie voor 1 woning.

Het verkeer loopt via de Rondweg naar de Middenweg. Een indicatie van de verkeersintensiteiten is te vinden op de CIMLK-monitoringstool 2024 (www.cimlk.nl). Volgens de tool bedroegen de verkeersintensiteiten in 2024 voor de Middenweg circa 1.157 mvt/etmaal voor licht verkeer en 76 mvt/etmaal voor zwaar verkeer. Op de Middenweg gaat het extra verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, volgens de Instructieregels voor Aeries zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Het onderhavige plan (gebruiksfase samen met de realisatiefase) voegt maximaal 0,7% licht verkeer toe aan de Middenweg.

Koude start

Voor de koude start³ van voertuigen is ervan uitgegaan dat 50% van het lichte verkeer een koude start maakt op de locatie. In het rekenprogramma zijn derhalve 4,1 koude starts/etmaal ingevoerd voor de gebruiksfase.

³ Er is sprake van een koude start wanneer motorvoertuigen gestart worden nadat ze 2 uur of langer stil gestaan hebben. De katalysator functioneert dan niet gelijk. Hierdoor komt tijdens de koude start relatief meer emissie vrij dan tijdens het rijden met een warme motor. Het uitgangspunt is dat het grootste deel van de koude start-emissies in de eerste minuut na de start plaatsvinden

4. RESULTATEN EN CONCLUSIE

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator (versie 2025.2) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase uitgesloten. Het plan is niet evident onuitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet. Ook is voor de beoogde ontwikkeling geen aanvraag omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit noodzakelijk.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon -
Inrichtingslocatie -,
--

Activiteit

Omschrijving -
Toelichting -

Berekening

AERIUS kenmerk RNK6DfENmVmn
Datum berekening 09 april 2026, 15:43
Rekenconfiguratie OwN2000-rekengrid


Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
Situatie 1 - Beoogd	2026	0,3 kg/j	25,1 kg/j

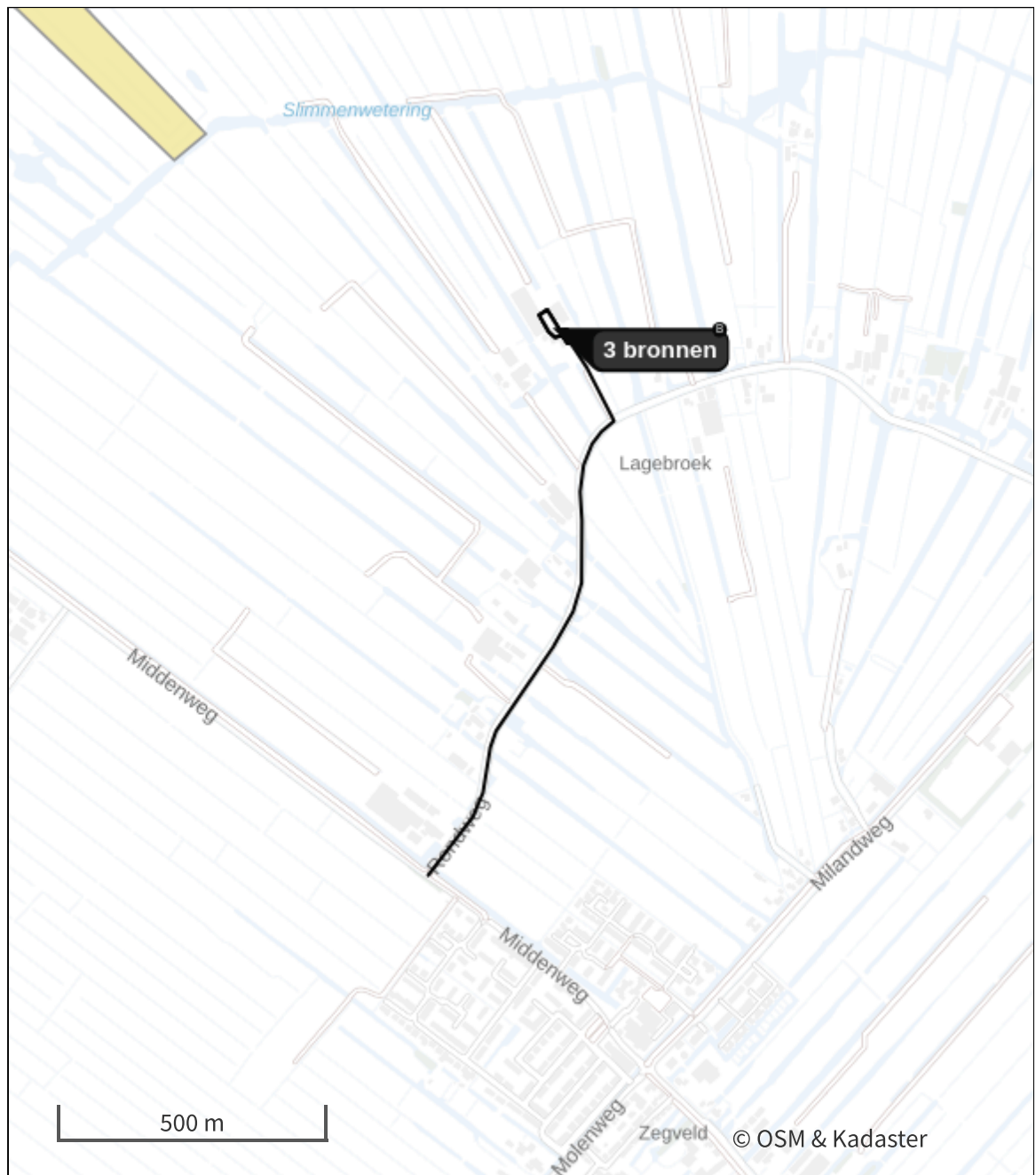
Resultaten







	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Materieelinzet	0,2 kg/j	23,3 kg/j
3 Verkeer Koude start: overig koude start	66,5 g/j	0,4 kg/j
4 Anders... Stationaire emissies	4,5 g/j	0,5 kg/j
 Verkeersnetwerk	45,4 g/j	1,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Situatie 1, Rekenjaar 2026

1 Mobiele werktuigen

Naam	Materieelinzet			NO _x		23,3 kg/j
Locatie	X:117128,59 Y:460114,53			NH ₃		0,2 kg/j
Oppervlakte	0,13 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof- verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Stage IV 2014-2018 75-560 kW	669 l/j 0 l/j	33 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	22,2 kg/j 0,2 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja						
Stage IV 2014-2018 56-75 kW	26 l/j 0 l/j	4 u/j	<u>2,5 m</u> <u>0,011 MW</u>	<u>0,4 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	0,9 kg/j 6,2 g/j
Stage-IV, 2014- 2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja						
, Stage IV 2014- 2018 <56 kW	6 l/j 0 l/j	3 u/j	<u>1,0 m</u> <u>0,006 MW</u>	<u>0,3 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	0,1 kg/j 0,0 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee						

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer		Links	Rechts	NO _x	1,0 kg/j
Locatie	X:117163,45 Y:459566,51	Type scherm	-	-	NO ₂	0,1 kg/j
Lengte	1.135,03 m	Hoogte	-	-	NH ₃	45,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8,2 /etmaal			0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	130,0 /jaar			0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /jaar			0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %	

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	koude start	NO _x	0,4 kg/j
Locatie	X:117128,59 Y:460114,54	NH ₃	66,5 g/j
Oppervlakte	0,13 ha		
Type voertuig		Koude starts	
Licht verkeer		4,1 /etmaal	
Middelzwaar vrachtverkeer		0,0 /etmaal	
Zwaar vrachtverkeer		0,0 /etmaal	
Busverkeer		0,0 /etmaal	
Licht verkeer		65,0 /jaar	
Middelzwaar vrachtverkeer		0,0 /jaar	
Zwaar vrachtverkeer		0,0 /jaar	
Busverkeer		0,0 /jaar	

4 Anders...

Naam	Stationaire emissies	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO _x	0,5 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	4,5 g/j
Locatie	X:117128,59 Y:460114,54	Spreiding	<u>0,0 m</u>		
Oppervlakte	0,13 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.2_20260206_f42eba0c64

Database versie 2025.2_f42eba0c64_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: RNK6DfENmVmn

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- [Overzicht](#)
- [Resultaten](#)

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon -
Inrichtingslocatie -,
--

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening -
AERIUS kenmerk projectberekening RNK6DfENmVmn
Datum projectberekening 09 april 2026, 15:43

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
Situatie 1 - Beoogd	2026	0,3 kg/j	25,1 kg/j



Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl.
saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.2_20260206_f42eba0c64

Database versie 2025.2_f42eba0c64_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 6 Stikstofberekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon -
Inrichtingslocatie -,
--

Activiteit

Omschrijving -
Toelichting -

Berekening

AERIUS kenmerk RNK6DfENmVmn
Datum berekening 09 april 2026, 15:43
Rekenconfiguratie OwN2000-rekengrid


Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
Situatie 1 - Beoogd	2026	0,3 kg/j	25,1 kg/j

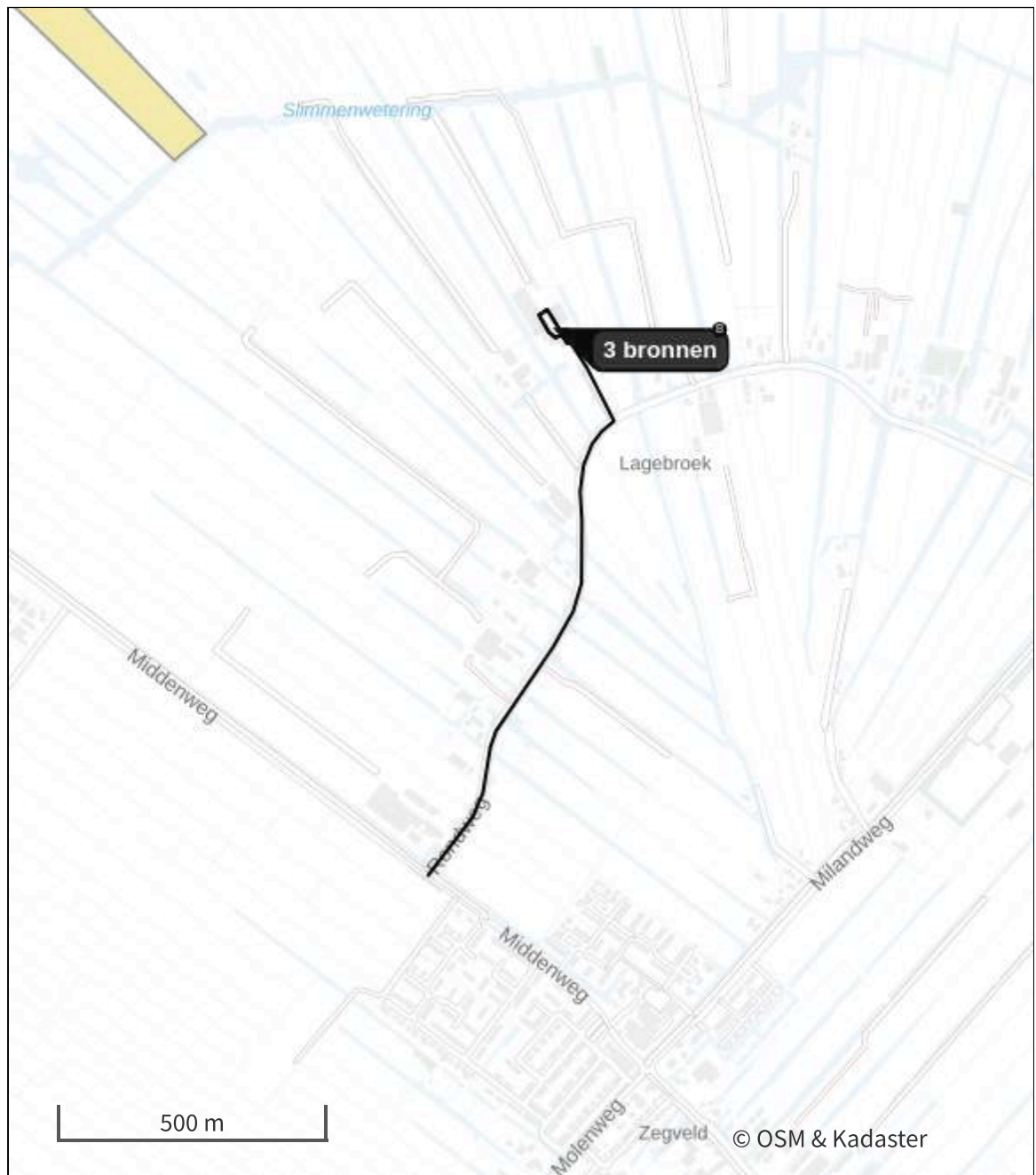
Resultaten







	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Materieelinzet	0,2 kg/j	23,3 kg/j
3 Verkeer Koude start: overig koude start	66,5 g/j	0,4 kg/j
4 Anders... Stationaire emissies	4,5 g/j	0,5 kg/j
 Verkeersnetwerk	45,4 g/j	1,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Situatie 1, Rekenjaar 2026

1 Mobiele werktuigen

Naam	Materieelinzet			NO _x		23,3 kg/j
Locatie	X:117128,59 Y:460114,53			NH ₃		0,2 kg/j
Oppervlakte	0,13 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Stage IV 2014-2018 75-560 kW	669 l/j 0 l/j	33 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	22,2 kg/j 0,2 kg/j
Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja						
Stage IV 2014-2018 56-75 kW	26 l/j 0 l/j	4 u/j	<u>2,5 m</u> <u>0,011 MW</u>	<u>0,4 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	0,9 kg/j 6,2 g/j
Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja						
, Stage IV 2014-2018 <56 kW	6 l/j 0 l/j	3 u/j	<u>1,0 m</u> <u>0,006 MW</u>	<u>0,3 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO _x NH ₃	0,1 kg/j 0,0 kg/j
Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee						

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer		Links	Rechts	NO _x	1,0 kg/j
Locatie	X:117163,45 Y:459566,51	Type scherm	-	-	NO ₂	0,1 kg/j
Lengte	1.135,03 m	Hoogte	-	-	NH ₃	45,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8,2 /etmaal			0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	130,0 /jaar			0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /jaar			0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %	

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	koude start	NO _x	0,4 kg/j
Locatie	X:117128,59 Y:460114,54	NH ₃	66,5 g/j
Oppervlakte	0,13 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	4,1 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal
Licht verkeer	65,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

4 Anders...

Naam	Stationaire emissies	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO _x	0,5 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	4,5 g/j
Locatie	X:117128,59 Y:460114,54	Spreiding	<u>0,0 m</u>		
Oppervlakte	0,13 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
 AERIUS versie 2025.2_20260206_f42eba0c64
 Database versie 2025.2_f42eba0c64_calculator_nl_stable
 Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://link.aerius.nl/website>

