

“Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wijzigingsplan Broekerweg 60”

artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening

Ontwerp ter inzage: 10 september t/m 21 oktober 2015
Vastgesteld:
In werking:

Toelichting

1 Aanleiding

Het perceel Broekerweg 60 in Zegveld heeft de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak wonen bevat een aanduidingsvlak burgerwoning. Het bestemmingsplan bepaalt dat ter plaatse van een op de plankaart voorkomend aanduidingsvlak 'burgerwoning' ten hoogste één burgerwoning is toegestaan. Op het perceel is herbouw van de burgerwoning voorzien deels buiten dat aanduidingsvlak. Met dit wijzigingsplan wordt het aanduidingsvlak 'burgerwoning' aangepast, zodat de te herbouwen woning in zijn geheel binnen dit aanduidingsvlak valt.

2 Doel

Herbouw van een burgerwoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak.

3 Bestaande en gewenste situatie

In september 2001 is de woning met bijbehorende bedrijfspan (voornamelijk een autoschadeherstelbedrijf) op het perceel afgebrand. Er is toentertijd een noodwoning geplaatst en deze is nog steeds aanwezig. De nieuwe eigenaren van het perceel willen de noodwoning slopen en een nieuwe woning terugbouwen. Afbeelding 1 geeft door middel van een luchtfoto uit 2014 de huidige situatie weer. De nieuwe situatie is weergegeven op de situatie schets in afbeelding 2. De inhoud van de bestaande woning is minder dan 450 m³. Volgens het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld mag een woning met deze inhoud worden uitgebreid tot maximaal 500 m³. Op afbeelding 3 zijn de geveltekeningen van de nieuwe woningen weergegeven. Naast het herbouwen van de nieuwe woning, wordt er ook een bijgebouw gerealiseerd. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 81 m² en wordt deels vergunningsplicht (50 m²) en deels vergunningsvrij (31 m²) gerealiseerd.



Afbeelding 1: luchtfoto 2014 huidige situatie



Afbeelding 2: schets nieuwe situatie



Afbeelding 3: geveltekeningen nieuwe woning

4 Aanpak

De plankkaart (verbeelding) van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wordt aangepast. Na deze herziening geldt voor het perceel Broekerweg 60 in Zegveld dat het aanduidingsvlak 'burgerwoning' zodanig is aangepast dat vergunning kan worden verleend voor de herbouw van de woning op de vastgestelde locatie burgerwoning.

De herziening beperkt zich tot het verplaatsen en vergroten van het aanduidingsvlak 'burgerwoning'.

5 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is op 3 juli 2008 door de raad van de gemeente Woerden vastgesteld. Gedeputeerde staten (GS) van de provincie Utrecht hebben het plan op 3 maart 2009 (nr.2008int237734) op hoofdlijnen goedgekeurd.

Artikel 32.6 van het bestemmingsplan biedt (in combinatie met herziening 2 van het bestemmingsplan) de mogelijkheid om het aanduidingsvlak burgerwoning te verplaatsen en te vergroten voor herbouw van de bestaande woning op een andere locatie.

De volgende voorwaarden stelt het bestemmingsplan:

- a. het niet gaat om een woning in een monumentaal pand, cultuurhistorisch waardevol bijgebouw of karakteristiek hoofdgebouw;
- b. het aanduidingsvlak binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak blijft;
- c. het aanduidingsvlak op ten hoogste 10 m afstand wordt verplaatst en zoveel mogelijk aan de voorzijde van het bouwvlak of bestemmingsvlak blijft;
- d. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen een nader te bepalen redelijke termijn na het voor bewoning geschikt zijn van de nieuwe woning;
- e. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
- f. de overige erfbebouwing of bedrijfsgebouwen achter de voorgevelrooilijn van de herbouwde woning blijven;
- g. voor het overige de bepalingen bij de desbetreffende bestemming in acht worden genomen.

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De bestaande woning is geen monument of karakteristiek hoofdgebouw. Om de nieuwe woning te kunnen bouwen is het noodzakelijk om de bestaande woning te slopen, omdat de nieuwe woning grotendeels op dezelfde locatie is gesitueerd als de huidige woning.

De wijziging van het aanduidingsvlak burgerwoning is beperkt van omvang en blijft binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. De nieuwe erfbebouwing wordt achter de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning gerealiseerd.

De afstand tot het naastgelegen agrarisch bouwvlak van Broekerweg 62 blijft nagenoeg gelijk en bedraagt circa 60 meter. Het agrarische bedrijf wordt door deze ontwikkeling niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

6 Beleid

Het perceel is gelegen in het veenweidegebied.

Provinciaal beleid

De provinciale ruimtelijke structuurvisie van de provincie Utrecht (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028) geeft het volgende aan 'Het Westelijk veenweidegebied (in het Groene Hart) en Eemland zijn overwegend open agrarische weidegebieden waarin de verschillende fasen van de ontginning helder leesbaar zijn, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen ervan zijn daarom cultuurhistorisch waardevol.'

Gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 5 van de gemeentelijke structuurvisie (Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030) staat vermeld dat gekozen wordt voor een koers waarbij veranderingen in het veenweidegebied geleidelijk en kleinschalig zullen zijn. Middels het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden,

Kamerik Zegveld' zijn de mogelijkheden voor een duurzaam agrarische gebruik van het buitengebied gewaarborgd. Hieraan wordt voldaan.

De herziening is in overeenstemming met het geldend gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid. De gebruiks- en bouwbepalingen uit het geldende bestemmingsplan blijven ongewijzigd met uitzondering van een beperkte aanpassing van de locatie van de woning binnen het bestemmingsvlak wonen. Het wordt niet mogelijk om een extra woning te realiseren. De wijziging heeft geen ruimtelijke gevolgen voor de omgeving.

7 Motivering

- Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is geen aanlegvergunning nodig. Indien bij werkzaamheden archeologische resten worden gevonden geldt de reguliere zorgplicht. Een apart archeologisch onderzoek is niet nodig.

- Bodem

In 2009 is door Milieukundig en geotechnisch adviesbureau Amicon B.V. en in 2014 is door van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel. Op basis van beide onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de geroerde zandige ophooglaag op het perceel matig tot sterk verontreinigd is met zware metalen. De verontreiniging heeft een diffuus karakter en zijn herkomst in het zogenaamde toemaakdek. Binnen de diffuse verontreiniging met zware metalen is ter plaatsen van het bouwvlak tevens een verontreiniging met PCB aanwezig en elders op het perceel een verontreiniging met PAK. De toplaag met het onder de geroerde ophooglaag gelegen veenpakker is niet tot hooguit licht verontreinigd met de onderzochte bestanddelen.

Met betrekking tot de verontreinigde toplaag is op de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van de nieuwbouwplannen is een saneringsmaatregel noodzakelijk.

Op 17 juli is bij de RUD Utrecht (Regionale Uitvoeringsdienst) een melding ontvangen met betrekking tot het voornemen tot bodemsanering op grond van het Besluit uniforme saneringen. De melding is in overeenstemming met de eisen.

In de omgevingsvergunning voor het herbouwen van de woning wordt de volgende voorschrift opgenomen: 'met de bouw mag pas worden begonnen nadat de bodemsanering is uitgevoerd conform de gestelde voorwaarden van de provincie Utrecht (RUD Utrecht)'.

- Ecologie

De wijziging heeft geen gevolgen voor de ecologie. Het perceel behoudt zijn woonbestemming en de aanwezige bouw mogelijkheden veranderen niet significant. Bij uitvoeren van de werkzaamheden op of nabij het perceel is de flora- en faunawet van toepassing. Tijdens de werkzaamheden dient bijvoorbeeld rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

- Wet milieubeheer

De Wet Milieubeheer is niet van toepassing. In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen bedrijven waar in het kader van de Wet milieubeheer rekening mee moet worden gehouden.

- Geluid

De Wet geluidhinder is niet van toepassing aangezien met deze wijziging op het perceel geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. De Broekerweg is een doodlopende weg. De Milandweg is gesitueerd op 120 meter afstand. De afstand tot de weg waarbinnen een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde te verwachten is, bedraagt 70 meter (bron: bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld). Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

- Geur

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient er volgens artikel 3 lid 2 een minimale afstand aangehouden te worden van 50 meter tussen een geurgevoelig object (bv woning van derden) en een

emissiepunt van een stal. De afstand tussen het bestemmingsvlak Wonen en het agrarische bouwvlak van het naastgelegen agrarische bedrijf (Broekerweg 62) bedraagt circa 60 meter. Het plan voldoet aan de wettelijke afstand van 50 meter.

- **Luchtkwaliteit.**

De bestemming, de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de bouwmogelijkheden op het perceel veranderen niet met deze wijziging. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

- **Externe veiligheid**

Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe kwetsbare functies gerealiseerd. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico veranderd niet door het wijzigingsplan.

- **Water**

Voor het plan is een watertoets via de website www.dewatertoets doorlopen. Uit de watertoets blijkt dat er geen groter waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarden: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

8 Economische uitvoerbaarheid

De wijziging betreft geen aangewezen bouwplan waarvoor kostenverhaal geldt. Het betreft een continuering van de bestaande situatie. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

9 Procedure

Het betreft een binnenplanse wijziging, artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van artikel 3.6 lid 1 van de Wro, kan het college met inachtneming van de bij het plan te bepalen grenzen het plan wijzigen. Het college is op grond van artikel 32.6 van de bestemmingsplanregels 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen.

Coördinatieregeling

De coördinatieregeling op grond van Coördinatieverordening Woerden 2012 wordt toegepast (conform artikel 3.30 Wro). Deze regeling maakt het mogelijk om het verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig te behandelen.

Artikel 3.31, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt dat onderhavige wijziging en de bijbehorende aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme voorbereidingsprocedure) moet worden voorbereid.

De kennisgeving om toepassing aan voornoemde wijzigingsbevoegdheid te geven en het voornemen om de bijbehorende omgevingsvergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Woerdense Courant van 9 september 2015. Deze kennisgeving heeft tevens langs elektronische weg (internet) plaatsgevonden. Beide ontwerpbesluiten hebben tezamen met de bijbehorende stukken van 10 september tot en met 21 oktober 2015 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket en is tevens langs elektronische weg (internet) beschikbaar gesteld. Eén ieder heeft gedurende deze periode de gelegenheid gehad om schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen.

Artikel 3.1.1 overleg

Het ontwerp wijzigingsplan is gelijktijdig met de ter inzage termijn voor overleg verzonden naar de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Zienswijze

De gemeente heeft geen zienswijzen ontvangen.

Planregels

Artikel 1 – Het plan

Het wijzigingsplan "*Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wijzigingsplan Broekerweg 60*" bevat de gewaarmerkte verbeelding met kenmerk 'wijzigingsplan aanduidingsvlak Broekerweg 60'.

Artikel 2 – Verhouding moederplan

Op dit plan zijn de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld", inclusief "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2" van toepassing.

Artikel 3 – begrippen

Het begrip "voorschrift(en)" moet worden gelezen als "regel(s)". Het begrip "vrijstelling" moet gelezen worden als "afwijken".

Artikel 4 – Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam: "*Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wijzigingsplan Broekerweg 60*"

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden,