



Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld Wijzigingsplan Teckop 18

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

Ontwerp ter inzage 24 april 2014 t/m 4 juni 2014
Vastgesteld 24 juni 2014
In werking

Opgesteld door Alex Lacroix

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1 1 Aanleiding

Op 12 september 2011 heeft Haaksman Rentmeesters, namens Kool Living B.V., een verzoek ingediend om de bedrijfsbestemming van het perceel Teckop 18 in Kamerik te wijzigen naar een woonbestemming (bijlage 1). Dit na algehele sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel. Onderdeel van het verzoek is het realiseren van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning tussen nr. 18 en nr. 18a.

1 2 Doel

Door het opnemen van een extra woonbestemming, wordt het mogelijk een "Ruimte voor Ruimte-woning" te realiseren.

1.3 Aanpak

Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse wijziging voor een Ruimte voor Ruimte woning. De regels van het bestemmingsplan bepalen onder welke voorwaarde medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming en de verbeelding (plankaart).

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Teckop 18 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Tot enkele jaren geleden was het perceel in gebruik als caravanstalling met camping (stacaravans). De caravans en de bedrijfsbebouwing zijn inmiddels verdwenen van het perceel. Via een binnenplanse wijzigingsprocedure zijn de caravans en een deel van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing uit het plan geschrapt. Op het perceel is nog aanwezig het karakteristieke hoofdbouwwerk. Vooruitlopend op deze wijziging is alle overige bebouwing op het perceel gesloopt.



Afbeelding 1 Te wijzigen bestemming + luchtfoto van het perceel

2.2 Toekomstige situatie

Met de wijziging van het bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wordt de bedrijvenbestemming vervangen door twee bestemmingsvlakken “wonen” met daaromheen en tussen de woonpercelen de bestemming “Agrarisch- Landschappelijke waarden”.

Om de gevolgen voor de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en situering inzichtelijk te maken hebben de aanvragers van de wijziging een notitie laten opstellen met een viertal inrichtingsmodellen (bijlage 2). De commissie voor monumenten en cultuurlandschap heeft hierover advies uitgebracht (bijlage 3). Uitgaande van de wensen van de toekomstige bewoners is er voor gekozen om af te wijken van dit advies en het model ‘bos behouden’ verder uit te werken, daarbij rekening houdend met de landschappelijke waarden van het gebied.

Om deze landschappelijke waarden te waarborgen is voor het perceel met de Ruimte voor Ruimte woning een inrichtingsplan opgesteld dat recht doet aan de bijzondere plek in de cultuurhistorisch zeer waardevolle polder Teckop (afbeelding 2). Windsingels vormen de basis van het inrichtingsplan. Deze zijn van oudsher aanwezig in de omgeving. De windsingel langs de sloot aan de oostzijde benadrukt het sloten patroon. Door deze net voor de woning een knik te geven ontstaat een zogenaamde “koebocht”. Deze werd in vroegere tijden gebruikt om het vee uit de wind te melken. In de omgeving (o.a. aan het einde van de Teckop, noordzijde) zijn nog enkele van deze landschapselementen aanwezig. Het zorgt er tevens voor dat de woning wat meer privacy heeft.

Het bestaande bosje wordt versterkt en aangevuld tot een geriefhoutbosje. Voor de aanvulling van de beplantingen worden gebiedseigen soorten toegepast. Daarmee ontstaat op termijn een duurzaam en waardevol landschapselement. Ondanks de cultuurhistorische waarde van het bosje, wordt deze niet apart bestemd en valt onder de bestemming ‘wonen’. In het bestemmingsplan is namelijk geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om landschapselementen toe te voegen aan de plankaart. Bij een herziening van het bestemmingsplan wordt het bosje beschermd door er een specifieke bestemming aan toe te kennen.

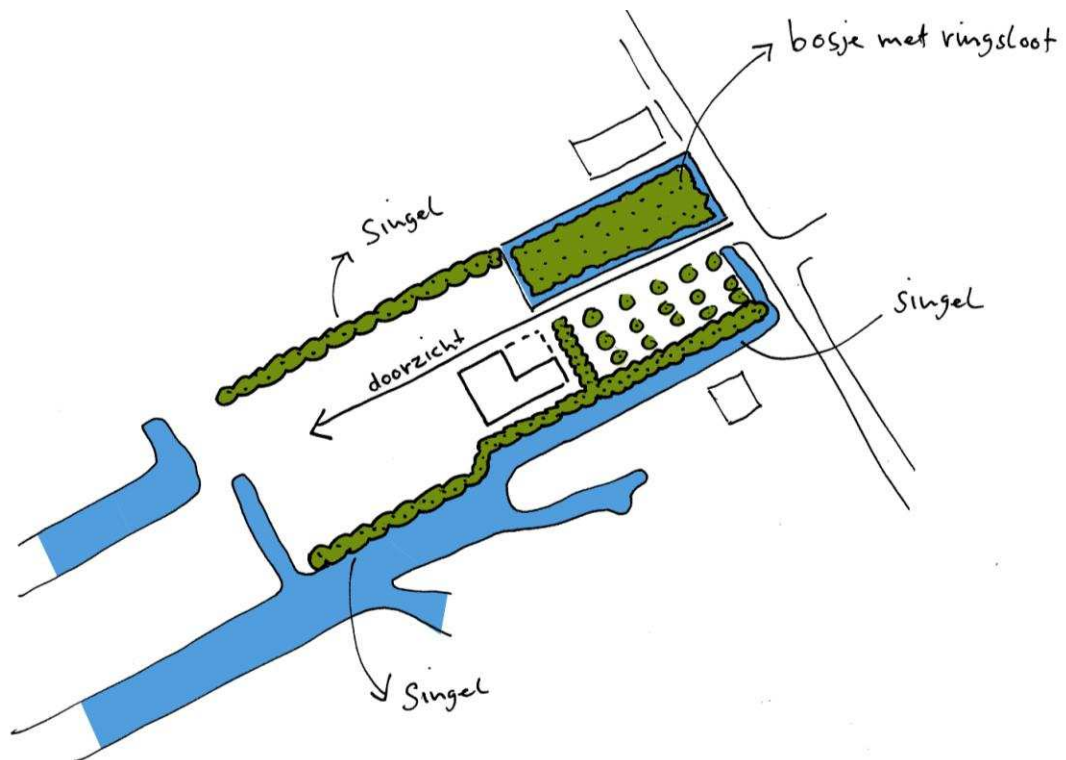
De bestaande oprit vanuit Teckop zal gehandhaafd blijven. Indien dit mogelijk is op het perceel wordt een doorzicht over deze oprit naar het achterliggende landschap gerealiseerd. Parkeerplaatsen worden tegen de woning aan geplaatst (binnen het woonvlak).

Dit heeft samen met het slopen van de bedrijfsbebouwing een positief effect op de kernkwaliteit 'openheid'.

De kernkwaliteit 'openheid' is reeds beschreven in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

De boomgaard achter de nieuw te realiseren woning sluit aan bij de nog aan te leggen boomgaard die in het kader van de Natuurschoonwet wordt gerealiseerd. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het beplanten van fruitbomen mogelijk in de open polder.

Er wordt gekeken in hoeverre het, gezien de grondslag, technisch mogelijk is een boomgaard te realiseren op de plek van het huidige bosje. De uitbreiding van de vijver tot een geriefhoutbosje is een wens vanuit de gemeente die nog met de eigenaar van de buurkavel besproken dient te worden.



Afbeelding 2 inrichtingsplan behorende bij de Ruimte voor Rumte woning Teckop 18

Het hoofdgebouw is gesitueerd achter op de kavel. Het krijgt de uitstraling van een "schuurwoning", die zoveel mogelijk opgaat in het agrarisch landschap. Het ontwerp sluit wat betreft de vormgeving (verhouding breedte-hoogte, goothoogte, e.d.) aan bij schuren die zich op en rond Teckop bevinden. De mogelijkheid wordt geboden om het bijgebouw voor de hoofdmassa te plaatsen (buitenplans) en een visuele relatie te leggen met de hoofdmassa, zodat de hoofdmassa een meer langwerpige oriëntatie krijgt. Hierdoor krijgt het meer de verhoudingen van een schuur.



Afbeelding 3 Impressie Ruimte voor Ruimte woning

Hoofdstuk 3 beleid

Voorliggend plan is een wijzigingsplan. Het 'moederplan' is het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Dit bestemmingsplan biedt een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid voor een Ruimte voor Ruimte woning. Bij sloop van minimaal 1000m² bedrijfsgebouwen is één woning van 600m³ met 50m² bijgebouw toegestaan. Voorliggend plan voldoet aan die voorwaarde. Een nadere toetsing aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid is dus niet noodzakelijk, aangezien deze afweging reeds in het moederplan heeft plaatsgevonden.

De ruimte voor ruimte regeling is in overeenstemming met de Provinciale ruimtelijke structuurvisie. Artikel 4.7.4 van de PRV bepaalt dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfs-verplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- alle bedrijfsbebouwing 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 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan;
- de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkevel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie

In 2010 is de archeologische beleidskaart van Woerden gewijzigd vastgesteld. De ondergrenzen van de ontginningslinten, waar Teckop deel van uit maakt, zijn toen verruimd van 100 m² naar 500 m². Het bestemmingsplan sluit hier niet op aan: de gronden zijn niet aangeduid als "archeologisch waardevol gebied" of "gebied hoge archeologische verwachtingswaarde". Een aanlegvergunningstelsel is niet van toepassing.

Het wijzigen van de aanduiding "gebied hoge archeologische verwachtingswaarde" op de plankaart vormt geen onderdeel van deze wijziging. De wijziging betreft alleen het perceel Teckop 18 terwijl voor de meeste bebouwingslinten in het landelijk gebied geldt dat het archeologisch beleid en de regeling van het bestemmingsplan niet op elkaar aansluiten. Hiervoor is een algemene herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Vooral nog zal dit gebeuren bij de herziening van het plan aan het eind van de planperiode in 2018.

4.2 Bodem

Voor het perceel Teckop 18 zijn een viertal onderzoek uitgevoerd (bijlage 4, 5, 6 en 7). Verspreid over de locatie zijn plaatselijk lichte tot sterke verontreinigingen met diverse parameters aangetroffen waaronder verschillende zware metalen, PAK, minerale olie en asbest waarvan de omvang voornamelijk niet afgeperkt is. Op termijn zal hier nog aanvullend of nader onderzoek voor nodig zijn omdat hier op dit moment geen directe risico's van worden verwacht.

Een uitzondering hierop is de in januari 2011 aangetroffen sterke verontreiniging met asbest in de grond tussen de twee toekomstige woonblokken waar mogelijk wel humane risico's aanwezig zijn. In oktober 2013 is aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd om de omvang en ernst van de sterke verontreiniging met asbest in de grond in beeld te brengen. Op basis van het onderzoek is duidelijk dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien de resultaten indicatief zijn, is een nader onderzoek asbest conform de NEN 5707 en/of NEN 5897 verplicht. Zolang sprake is van een (vermoedelijke) geval van ernstige bodemverontreiniging mogen geen werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd zonder toestemming van de provincie Utrecht die hierbij bevoegd gezag is. Het gaat om zaken als graven, ophogen, afdichten, afvoeren, bebouwen of verbouwen van grond (brief provincie 16 december 2013, bijlage 8).

Bij brief van 20 februari 2014 (bijlage 9) heeft de provincie Utrecht laten weten telefonisch contact te hebben gehad met Kool Living BV over de bodemverontreiniging en daarbij aangegeven dat een locatie specifieke beoordeling niet nodig is als men van plan is om de locatie op korte termijn (voor 2015) te saneren.

In het geval van de verontreiniging met asbest te ontgraven, dan moet voor het indienen van de BUS-melding nog wel nader onderzoek uitgevoerd worden. Het uitgevoerde onderzoek geeft onvoldoende inzicht in de afperking van de verontreiniging.

Wanneer gekozen wordt voor een bodemsanering door het aanbrengen van een leeflaag kan deze aanvullende afperking (zowel horizontaal als verticaal) achterwege blijven mits de leeflaag wordt aangebracht over het gehele deel van het terrein dat als asbestverdacht wordt beschouwd. In de BUS-melding moet het gehele asbestverdachte deel terrein als sterk verontreinigd met asbest en als saneringslocatie worden aangemerkt. Na afronding van de sanering door het aanbrengen van een leeflaag blijft een publiekrechtelijke beperking voor het betreffende perceel (Kamerik K 159) van toepassing die bij het kadaster geregistreerd wordt.

Voor het omzetten van de bestemming bedrijfsmatig naar Wonen is voor het bestemmingsplan voldoende informatie aanwezig. Het aangetroffen asbest kan aan de hand van een goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding verwijderd c.q. gesaneerd worden. Waarborging hiervan vindt plaats doordat de omgevingsvergunning pas in werking treedt als goedkeuring van het saneringsplan heeft plaatsgevonden door de provincie.

Op het moment dat er een aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend wordt, zal opnieuw beoordeeld worden of de uitgevoerde bodemonderzoeken voldoende representatief en

recent zijn om de bodemgeschiktheid te kunnen beoordelen, met in achtneming van de eventueel reeds genomen of nog uit te voeren saneringsmaatregelen.

4.3 Ecologie

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur of binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied).

De oppervlakte bedrijfsbebouwing neemt af. De bestemming 'Bedrijf' verandert voor een deel in de bestemming 'Wonen' en voor een deels in de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke waarden'. De verwachte effecten op flora en fauna zijn positief.

4.4 Geluid

Op basis van de beschikbare verkeersgegevens, zal de voorkeurgrenswaarde ter plaatse van de geplande woning niet worden overschreden (bijlage 10). Volgens het landelijk verkeersmodel rijden er per etmaal circa 300 voertuigen over de Teckop. In de berekening is uitgegaan van 1000 voertuigen per etmaal (worst-case benadering). De locatie van de nieuwe woning is op meer dan 60 meter van de weg gesitueerd en voldoet aan de geluidsnormen.

4.5 Luchtkwaliteit

De omvang van het project is NIBM (Niet in Betekenende Mate), Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Deze waarde komt overeen met een equivalent van 1.500 woningen. De realisatie van één extra woning is van omvang zo gering dat het niet bij zal dragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Wet milieubeheer

In de directe omgeving van het gebied is alleen het agrarische bedrijf van de heer Cazant gelegen, aan de Teckop 3. Dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Volgens dit besluit dient een minimale afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen een emissiepunt en een geurgevoelig object (bijlage 11). De afstand tussen de Ruimte voor ruimte woning en het agrarisch bedrijf bedraagt meer dan 50 meter. De aanvraag om bestemmingswijziging vormt geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

4.7 Externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie bevinden zich geen veiligheidszones die van invloed zijn op de externe veiligheid.

4.8 Water

Door de sloop van bebouwing neemt het verhard oppervlak af wat positief is voor de waterberging op het terrein. Via de website www.dewatertoets.nl is een watertoets uitgevoerd. Op basis van de ingevulde gegevens blijkt dat in overleg met het waterschap gekeken moet worden naar waterkansen en -knelpunten. Na overleg is onderstaande waterparagraaf opgesteld.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan, GRP).

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstrooming - overstroomingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt af.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast. (aub beschrijven als dit wel het geval is)
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater omdat infiltratie in de bodem niet geschikt is vanwege de bodemsoort en de hoge grondwaterstand.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande riool.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planregels

Voorliggend wijzigingsplan is het resultaat van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 32.1, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld", vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2008. De wijziging heeft betrekking op de bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning. Sprake is van een wijziging in bestemming Wonen (het bestaande aantal wooneenheden toegestaan) en Wonen (extra vrijstaande woning toegestaan via de Ruimte voor Ruimte-regeling).

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig bestemmingsplan.

Het perceel Teckop 18 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing" (vab) en de nadere bestemming "Caravanstalling". Het bestemmingsplan geeft aan dat op het perceel 2.300m³ gebouwen is toegestaan. Via een binnenplanse wijziging zijn de caravans van de plankaat verwijderd en is de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing verminderd. Met deze wijziging zal de resterende bedrijfsbebouwing uit het bestemmingsplan worden gehaald en de bedrijfsbestemming worden omgezet in twee percelen met woonbestemming.

5.2 Toetsing aan het bestemmingsplan

Het onderhavige verzoek voldoet aan alle voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 32.1. Van toepassing zijn de bepalingen a tot en met e wat betreft de bestaande wooneenheid (bedrijfswoning) en de bepalingen f tot en met l wat betreft de Ruimte voor Ruimte regeling (de extra woning)

5.2.1 Bepalingen betreffende de (bedrijfs)woning

- Bepaling a: De gronden rond het karakteristiek hoofdgebouw krijgen de bestemming wonen.
- Bepaling b: De voormalige bedrijfswoning krijgt de aanduiding 'burgerwoning'.
- Bepaling c: Geen tweede bedrijfswoning aanwezig. Niet van toepassing.
- Bepaling d: Op het perceel is één wooneenheid aanwezig. Niet van toepassing.
- Bepaling e: Het hoofdgebouw behoudt de aanduiding karakteristiek hoofdgebouw.

Dit is in overeenstemming met de voorwaarden uit de bepalingen. Aan de gestelde bepalingen wordt voldaan

5.2.2 Bepalingen betreffende de Ruimte voor Ruimte woning

- Bepaling f:
Alle niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De extra vrijstaande woning ligt niet binnen een op de plankaat als zodanig aangeduide "risicocontour".
- Bepaling g:
In totaal is op het perceel 2317m² bedrijfsbebouwing gesloopt + 375m² stacaravans. Daarvoor is 1000m² ingezet voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning met een inhoud van 600m³. De onderbouw is te vinden in bijlage 12.
- Bepaling h
De goothoogte van de woning mag maximaal 5,5 m bedragen. De beoogde woning heeft een lagere goothoogte.
- Bepaling i
Het bestemmingsvlak bedrijf wordt gewijzigd in twee bestemmingsvlakken wonen met daaromheen de bestemming agrarisch. De twee bestemmingsvlakken wonen bevatten elk één aanduiding burgerwoning.

● **Bepaling j**

Op geen van de gevels van de extra woning overschrijdt de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder. Op basis van bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is de verwachte afstand waarbinnen de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde 5 meter. In hoofdstuk 4.4 wordt onderbouwd dat de Ruimte voor Ruimte woning voldoet aan de geluidsnormen.

● **Bepaling k**

Het inrichtingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Het inrichtingsplan is in de vorm van een specifiek gebruiksregel opgenomen in de regels van deze wijziging. Dit is in overeenstemming met de systematiek van “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2 (artikel 17)”.

● **Bepaling l**

Deze bepaling is van toepassing bij de realisatie van twee vrijstaande woningen. Aangezien niet twee maar één vrijstaande woning wordt toegestaan, is deze bepaling niet van toepassing.

Aanvullende bepalingen bijlage 5

● **Meegetelde oppervlakte:**

De motivatie van de gesloopte bebouwing is weergegeven in bijlage 12.

Vooruitlopend op de bestemmingswijziging zijn alle aanwezige schuren en opstallen gesloopt. De sloopvergunning is verleend op 31 maart 2009 (bijlage 13). De sloopwerkzaamheden met een omvang van 2239 m² aan schuren en opstallen zijn in 2011 uitgevoerd. De daadwerkelijke gesloopte hoeveelheid bedrijfsgebouwen ligt hoger: 2317m². Dit is gecontroleerd en de conclusie is dat overeenkomstig de rekenwijze van bijlage 5 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld 1000m² is gesloopt voor de realisatie van de ruimte voor ruimte woning met een inhoud van 600m³. De overige 1317m² bebouwing en 375m² stacaravans zijn of worden benut voor andere projecten met toepassing van artikel 31.1 lid h van het bestemmingsplan

● **Wat mag herbouwd worden?:**

De extra woning is een geurgevoelig object. Nagegaan moet worden of naburige agrarische bedrijven niet extra belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Uit advies van de milieudienst (bijlage 14) blijkt dat de naburige agrarische bedrijven niet extra worden belemmerd door de wijziging. De afstand tussen de woning en het bouwblok van het bedrijf aan de Teckop 3 voldoet aan de minimaal vereiste 50 meter.

Aan de gestelde bepalingen wordt voldaan

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar. Voor de realisatie is een exploitatieovereenkomst getekend. De zakelijke inhoud is als bijlage bijgevoegd (bijlage 14). De zakelijke beschrijving heeft ter inzage gelegen van 13 september 2012 tot en met 24 oktober 2012. Daarnaast is ook een planschade risicoanalyse uitgevoerd en vindt verhaal van de planschade plaats via de exploitatieovereenkomst.

6.2. Procedure

Het betreft een binnenplanse wijziging, artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, kan het college met inachtneming van de bij het plan te bepalen grenzen het plan wijzigen. Het college is op grond van artikel 32.1 van de bestemmingsplanregels bevoegd een extra vrijstaande woning via de Ruimte voor Ruimte-regeling toe te staan en de plankaart in overeenstemming met de regels van het plan te wijzigen.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het plan verzonden aan een aantal instanties: de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Artikel 3.9a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt dat de onderhavige wijziging 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, is gepubliceerd in de Woerdense Courant van 23 april 2014. Deze kennisgeving heeft tevens langs elektronische weg (internet) plaatsgevonden. Het ontwerpbesluit heeft tezamen met de bijbehorende stukken van 24 april tot en met 4 juni 2014 ter inzage gelegen en is tevens langs elektronische weg (internet) beschikbaar gesteld. Belanghebbenden hebben gedurende deze periode de gelegenheid gehad om schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen.

Als zienswijzen worden ingediend, zullen deze (althans in ieder geval de zakelijke inhoud van de zienswijze(n)) en de gemeentelijke reactie op deze zienswijze(n)) in een nota van beantwoording worden opgenomen en aan het college worden voorgelegd.

Bijlagen bij de toelichting:

1. Wijzigingsverzoek Teckop 18. De heer E. Haaksman, namens Kool Living B.V., , 6 september 2011, kenmerk 11.014961
2. Teckop 18-18a Kamerik (Gem. Woerden) Landschappelijke inpassing woning 19 december 2013. Van Hees tuin- en landschapsarchitectuur, kenmerk 14i.01656
3. Advies Teckop 18 Kamerik. Commissie voor monumenten en cultuurlandschap, kenmerk 12.003604
4. Verkennend bodemonderzoek Teckop 18 Kamerik, door Grondslag, referentie 12560, d.d. 5 november 2007, 14i.01657 (deel 1), 14i.01652 (deel 2), 14i.01653 (deel 3a), 14i.01654 (deel 3b), 14i.01654 (deel 4)
5. Verkennend bodemonderzoek Teckop 18 te Kamerik, door Grondslag, referentie 12560, d.d. 31 januari 2011, kenmerk 14i.01646
6. Aanvullend bodemonderzoek Teckop 18 te Kamerik, door Grondslag, referentie 12560, d.d. 16 januari 2013, kenmerk 14i.01647
7. Aanvullend asbestbodemonderzoek II Teckop 18 te Kamerik, door Grondslag, kenmerk 12560, d.d. 16 oktober 2013, kenmerk 14i.01648
8. Beoordeling bodemonderzoek art 41, Teckop 18 te Kamerik UT063200331. Brief provincie Utrecht (d.d. 16 december 2013), kenmerk 13.032335
9. Aanpak BUS-sanering verontreiniging met asbest, bij Teckop 18 te Kamerik (perceel Kamerik K 159), UT063200331. Brief provincie Utrecht (d.d. 20 februari 2014), kenmerk 14.002662
10. Beoordeling geluid Milieudienst Noordwest Utrecht, e-mail 12 september 2009, kenmerk 11.025718
11. Advies bestemmingsplanwijziging tussen Teckop 18/18a. Milieudienst Noord-west Utrecht 20 september 2011, kenmerk 11.015692
12. Rien Treur makelaardij. Teckop 18 te Kamerik (motivatie gesloopte opstallen) 11 maart 2014, kenmerk 14i.01660
13. Aanvraag sloopvergunning Teckop 18, kenmerk 09.003319
14. Zakelijke beschrijving anterieure exploitatieovereenkomst Teckop 18 te Kamerik, kenmerk 14i.010649

Planregels

Artikel 1 – Het plan

Het wijzigingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, wijzigingsplan Teckop 18 bevat de gewaarmerkte verbeelding met kenmerk Teckop 18.

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

1. Het begrip “voorschrift(en)” moet worden gelezen als “regel(s)”. Het begrip “vrijstelling” moet gelezen worden als “afwijken”.
2. Extra woning; de vrijstaande woning toegestaan via de Ruimte voor Ruimte-regeling als bedoeld in artikel 32.1 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” en gesitueerd binnen het oostelijk gelegen aanduidingsvlak “burgerwoning” zoals gesitueerd op de verbeelding van dit plan.
3. Inrichtingsplan; Bijlage 1 van de regels.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In afwijking van artikel 22.2, lid d van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”, bedraagt de maximale goothoogte van de extra woning op de wijzigingskaart 5,5 meter.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

- 1 De extra woning dient in principe gebruik te maken van de bestaande ontsluiting van het perceel op de openbare weg.
- 2 Van een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook sprake, indien in geval van bewoning van de extra woning, de uitvoering en instandhouding van de inrichting van het betreffende perceel niet plaatsvinden op de wijze als aangegeven in het inrichtingsplan dat hoort bij de betreffende extra woning.

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- 1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 – Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam: “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, wijzigingsplan Teckop 18”

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