

# “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wijzigingsplan Breeveld 7a Woerden”

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

Ontwerp ter inzage 28 maart 2013

Vastgesteld 25 juni 2013

In werking

## Toelichting

“Naar aanleiding van een vraag over de mogelijkheden voor het realiseren van erfbebouwing op het perceel Breeveld 7a blijkt dat het bestemmingsvlak Wonen onvoldoende ruimte biedt voor het realiseren van de toegestane 50m<sup>2</sup> erfbebouwing op het perceel. Verder blijkt nabij het perceel zonder vergunning een gebouw te zijn neergezet waardoor sprake is van een strijdige situatie met het bestemmingsplan. Met de wijziging van de bestemming wordt aansluitend aan het perceel meer ruimte geboden voor de bij de woning behorende erfbebouwing. Tevens wordt meer ruimte geboden voor het realiseren van 30m<sup>2</sup> vergunningsvrij bouwen zoals vermeld in het Bor, bijlage 2, artikel 4. De strijdige situatie wordt opgeheven door bebouwing te verplaatsen en meer geconcentreerd te realiseren achter de bestaande woning. Hierdoor worden de zichtlijnen vanuit Breeveld naar de achterliggende polder behouden.

### 1. Bestemmingsplan

De bestemmingswijziging van de gronden is mogelijk door gebruik te maken van de algemene wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Artikel 32.7 van het bestemmingsplan bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen, indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan ter kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt.

Na het ter inzage leggen van het plan, blijkt dat het perceel onvoldoende ruimte biedt voor de realisatie van erfbebouwing op het perceel (50m<sup>2</sup> + vergunningsvrij 30m<sup>2</sup>). Hiermee onderscheidt het perceel zich van de overige woonpercelen die aan zijde van de polder Breeveld gesitueerd zijn. Ruimtelijk zijn er geen belemmeringen om aan de achterzijde van het perceel de bestemming wonen uit te breiden. De zichtlijnen vanaf Breeveld blijven behouden. De gerealiseerde schuur zonder vergunning die op een van de zichtlijnen is gerealiseerd, wordt afgebroken en vervangen door een gebouw aan de achterzijde van de woning.

De bevoegdheid geldt voor het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot. Het huidige woonperceel is 1775m<sup>2</sup>. De bestemming wonen op het perceel Breeveld 7a Woerden wordt met 177 m<sup>2</sup> uitgebreid. De uitbreiding vindt plaats achter de bestaande woning op gronden met de bestemming Agrarisch – landschappelijk. Conclusie is dat het perceel met niet meer dan 10% wordt uitgebreid wat voldoende ruimte biedt voor de realisatie van de bij de woning behorende erfbebouwing.

“Kaartje van huidige situatie”



## 2. Motivering

- Ruimtelijk

De aan de oostzijde van het perceel gesitueerde bebouwing en parkeervoorziening zijn strijdig met het bestemmingsplan en zorgen er voor dat het zicht naar de achterliggende polder wordt belemmerd. De wijziging van de bestemming Agrarisch – Landschappelijk kan dan ook niet los gezien worden van het behoud van deze zichtlijn en het opheffen van het strijdig gebruik op de gronden met de bestemming Agrarisch- Landschappelijk. Het wijzigingsgebied is zodanig gesitueerd dat deze de bestaande zichtlijnen niet extra belemmerd.

De kavel is gelegen aan de Breeveld, op de oeverwal aan de zuidzijde van de Oude Rijn. De weg vormt de noordelijke begrenzing van de polder Breeveld en is alleen voor bestemmings- en langzaamverkeer toegankelijk. Kenmerkend voor de ruimtelijke opzet is de afwisseling van open (doorzichten) en gesloten (erven met beplanting). Het landbouwkundig gebruik in de polder is overwegend grasland met enkele boomgaarden. Ook zijn hier en daar enkele bosjes aanwezig. Langs de Oude Rijn is beplanting aanwezig in de vorm van dichte windsingels. Oorspronkelijk lagen hier boomgaarden en enkele bossages. De bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande bebouwing met wisselende rooilijnen. Bedrijfsgebouwen en schuren staan meestal achter (soms naast) de woongebouwen.

In de structuurvisie (H5, paragraaf 8a) wordt gesproken over het vergroten van het contrast tussen het veenweide gebied en de oeverwallen. In de loop der tijden zijn de verschillen geleidelijk minder geworden. Het doel is om het specifieke karakter van de oeverwal terug te brengen. Voor het betreffende perceel zijn met name de volgende aandachtspunten van toepassing: Zichtlij verbeteren tussen historische structuren of historische bebouwing door het niet toestaan van storende nieuwe bebouwing of beplanting of eventueel verwijderen van storende bebouwing of beplanting. Doorzichten vanaf de oeverwal naar de open weidegebieden verbeteren, waarbij beplanting in de lijn van de slagenverkaveling wordt behouden, maar andere storende bebouwing en overige beplanting verwijderd wordt. Versterken van de lommerrijkheid met behoud of versterking van essentiële doorzichten.

- Archeologie

Met de herziening van het bestemmingplan wordt het gebied waar gebouwd mag worden met 177m<sup>2</sup> uitgebreid. Aangezien het een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde betreft, geldt een aanlegvergunning voor het verlagen van de bodem en afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 meter onder peil over een oppervlakte van meer dan 100m<sup>2</sup>. Deze regeling blijft van kracht. Afhankelijk van de bouwplannen zal dus een aanlegvergunning nodig zijn. De beoogde te realiseren bij de woning behorende erfbebouwing bedraagt circa 23 m<sup>2</sup> plus 30 m<sup>2</sup> vergunningsvrij. Hiervoor is geen aanlegvergunning nodig. Indien bij werkzaamheden archeologische resten worden gevonden geldt de reguliere zorgplicht. Een apart archeologisch onderzoek is niet nodig.

- Bodem

Het is niet te verwachten dat de bodem verontreinigd is. De locatie is niet verdacht van bodemverontreiniging. Ook is niet te verwachten dat grootschalig grondverzet plaatsvindt, zodat eventueel vervuilde gronden niet elders terecht kan komen. Een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht

- Ecologie

Gelet op de beperkte omvang van de ingreep - er worden geen sloten gegraven of gedempt - zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor de flora/fauna van het gebied. Bij uitvoeren van de werkzaamheden op of nabij het perceel is de flora- 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 op het perceel geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd.

- Luchtkwaliteit

Een beoordeling op luchtkwaliteit is niet aan de orde aangezien geen nieuwe functies worden toegelaten die bijdragen aan de luchtverontreiniging.

- Externe veiligheid

In de nabijheid van het perceel zijn geen risicobronnen/inrichtingen aanwezig met een risicocontour.

- Water:

Een watertoets is via de website [www.dewatertoets](http://www.dewatertoets.nl) uitgevoerd (bijlage). Conclusie is dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Volstaan kan worden met een standaard wateradvies van het waterschap. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

- Stedenbouw

Aan de medewerking worden de volgende voorwaarden gekoppeld mbt de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel eigen landschapswaarden (artikel 3, bestemmingsomschrijving). De voorwaarden hebben betrekking op het handhaven van het toegestane gebruik. Met de wijziging wordt meer ruimte geboden voor erfbebouwing op het perceel. Hiertegenover staat dat het bestaande strijdige bebouwing buiten het erf op gronden met de bestemming Agrarisch – Landschappelijk wordt opgeheven. Dit kan op basis van het geldende bestemmingsplan wordt gehandhaafd. De beoogde inrichting is opgenomen in een inrichtingsplan dat als bijlage bij de voorschriften is gevoegd.

#### Economische uitvoerbaarheid

De wijziging betreft geen aangewezen bouwplan waarvoor kostenverhaal geldt. Gelet op de beperkte omvang van de bouwkosten van de beoogde erfbebouwing is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

### **3. Wijzigingsprocedure**

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 32.7 van de bestemmingsplanregels bevoegd geldende oppervlakten van de bij de wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% te verkleinen of te vergroten.

#### Artikel 3.1.1 overleg

Het wijzigingsplan is gedurende het vooroverleg verzonden naar de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het plan vormde geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

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 27 maart 2013. Deze kennisgeving heeft tevens langs elektronische weg (internet) plaatsgevonden. Het ontwerpbesluit heeft tezamen met de bijbehorende stukken van 4 april tot en met 15 mei 2013 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket 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. De gemeente heeft geen zienswijzen ontvangen.

## Planregels

### **Artikel 1 – Het plan**

Het wijzigingsplan “*Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wijzigingsplan Breeveld 7a*” bevat de gewaarmerkte verbeelding met kenmerk wijzigingsplan Breeveld 7a.

### **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. Inrichtingsplan; bijlage 1 van de regels

### **Artikel 4 – Algemene gebruiksregels**

Strijdig gebruik

Van een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook sprake wanneer de uitvoering en instandhouding van de inrichting (behoud zichtlijnen) niet plaatsvinden op de wijze als aangegeven in het inrichtingsplan dat hoort bij het wijzigingsplan.

### **Artikel 5 – Slotregel**

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam: “*Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wijzigingsplan Breeveld 7a*”

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

## Bijlagen

- Verbeelding
- Inrichtingsplan (bijlage 1)
- Schriftelijk verzoek wijziging
- Watertoets