



“Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” “Wijzigingsplan Mijzijde 156, Kamerik”

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

Ontwerp ter inzage: 16 juni t/m 27 juli 2016
Vastgesteld: 23 augustus 2016
In werking:

Gemeente Woerden
Team Ruimtelijke Plannen
Datum augustus 2016

Toelichting

1. Aanleiding

Het perceel Mijzijde 156 in Kamerik heeft de bestemming “Wonen” en “Agrarisch – Landschappelijke Waarden”. 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 het aanduidingsvlak en bestemmingsvlak “Wonen”. Met dit wijzigingsplan worden de bestemmingsvlakken “Wonen” en “Agrarisch – Landschappelijke Waarden” en het aanduidingsvlak burgerwoning aangepast, zodat de te herbouwen woning en schuur in zijn geheel binnen het bestemmingsvlak “Wonen” en aanduidingsvlak “burgerwoning” valt.

2. Doel

Herbouw van een burgerwoning met schuur op een andere locatie binnen een gewijzigd bestemmingsvlak.

3. Bestaande en gewenste situatie

In juli 2013 is het perceel met huidige woning en bijgebouwen te koop gezet. De huidige woning is in een slechte staat. De huidige eigenaren van het perceel willen de woning met bijgebouwen slopen en een nieuwe woning met schuur bouwen. Afbeelding 1 geeft door middel van een luchtfoto uit 2014 de huidige situatie weer. Afbeelding 2 geeft door middel van een situatietekening de nieuwe gewenste situatie weer.



Afbeelding 1: Luchtfoto 2015 huidige situatie



Afbeelding 2: situatietekening
bestaand



Afbeelding 3: situatietekening
nieuw

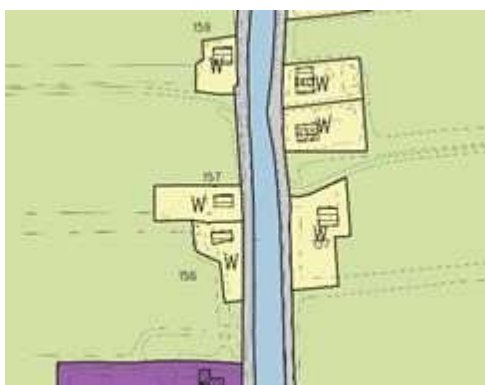
De inhoud van de bestaande woning is minder dan 450m³. Volgens het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld mag een woning met deze inhoud worden uitgebreid tot maximaal 500m³. Er is een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van 50m². Artikel 31.1 lid h geeft aan dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn af te wijken van het bestemmingsplan om bij sloop van elke 100m² legale niet-cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen in het plangebied een woning met 50m³ extra uit te breiden. De huidige eigenaar is voornemens 200m² legale niet-cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen op het perceel Rietveld 128 in Woerden te slopen, zodat de woning op het perceel Mijzijde 156 met 100m³ extra uitgebreid kan worden.

Op afbeelding 3 zijn de geveltekeningen van de nieuwe woning met schuur weergegeven. De woning is op deze tekening 600m³ en de schuur 50m².



Afbeelding 4: Geveltekeningen nieuwe woning met schuur

Het perceel Mijzijde 156 heeft in het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld de bestemming "Wonen" en het naast gelegen perceel de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke Waarden". Zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede huidige verbeelding



Afbeelding 6: Uitsnede nieuwe verbeelding

Bovenstaande afbeelding (afbeelding 6) laat de nieuwe verbeelding van het perceel aan de Mijzijde 156 zien, waarbij de bestemmingsvlakken “Wonen” en “Agrarisch – Landschappelijk waarden” zijn gewijzigd.

4. Aanpak

De plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wordt aangepast. Na deze herziening geldt voor het perceel Mijzijde 156 in Kamerik dat de bestemmingsvlakken “Wonen” en “Agrarisch – Landschappelijke Waarden” en het aanduidingsvlak burgerwoning zodanig zijn aangepast, dat vergunning kan worden verleend voor de herbouw van de woning met bijgebouw op de vastgestelde locatie burgerwoning.

De herziening beperkt zich tot het verplaatsen en vergroten van het bestemmingsvlak “Wonen” en 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.

5.1 Wijziging aanduidingsvlak “burgerwoning”

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 zoveel mogelijk aan de voorzijde van het bouwvlak of bestemmingsvlak blijft en op ten hoogste 20 meter afstand van bijgebouwen wordt geplaatst;
- 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 kan worden voldaan. De bestaande woning is geen monument of karakteristiek hoofdgebouw. Om de nieuwe woning en schuur te kunnen bouwen is het noodzakelijk om de bestaande woning met bijgebouwen te slopen, omdat deze grotendeels op dezelfde locatie is gesitueerd als de nieuw te bouwen woning.

De wijziging van het aanduidingsvlak "burgerwoning" is beperkt van omvang, maar komt wel buiten het huidige bestemmingsvlak "Wonen" te liggen. Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt ook aangepast (zie volgende paragraaf). Het nieuwe aanduidingsvlak "burgerwoning" komt wel binnen het nieuwe bestemmingsvlak "Wonen" te liggen.

De overige erfbebouwing, de schuur, wordt achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd.

In de omgeving van het perceel liggen diverse agrarische bedrijven. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak van de Mijzijde 151 bedraagt circa 520 meter. Deze afstand blijft gelijk. Het agrarische bedrijf wordt niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

5.2 Wijziging bestemmingsvlak "Wonen"

Artikel 32.7 van het bestemmingsplan biedt (in combinatie met herziening 2 van het bestemmingsplan) de mogelijkheid om grenzen te wijzigen indien en voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan ter kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaad.

De volgende voorwaarden stelt het bestemmingsplan:

- a. Het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
- b. Het wijzigen van de toegestane oppervlakte in de tabel bij de bestemmingen 5 (Bedrijf), 11 (Horeca), 12 (Kantoor), 13 (Maatschappelijk) of 16 (Recreatie) naar aanleiding van een vrijstellingsprocedure conform lid 31.1 sub h, wanneer de oppervlakte toegestane bedrijfsgebouwen bij een bestaande bedrijf is toegenomen door sloop van een dubbele oppervlakte (voormalige) bedrijfsgebouwen elders in het plangebied, mits de toename van de bedrijfsactiviteiten past bij de wegstructuur en geen onevenredige belemmering vormt voor naburige agrarische bedrijven;
- c. Het verminderen van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen in de tabel bij de bestemmingen 5 (Bedrijf), 11 (Horeca), 12 (Kantoor), 13 (Maatschappelijk) of 16 (Recreatie) naar aanleiding van sloop van bedrijfsgebouwen conform lid 31.1 sub h.

Het huidige bestemmingsvlak "Wonen" heeft een oppervlakte van 525 m². Het nieuwe bestemmingsvlak wordt met 10% vergroot, tot 687,5 m².

Het huidige bestemmingsvlak heeft en dusdanige vorm dat het niet mogelijk is om binnen dit bestemmingsvlak de bestaande woning met bijgebouw te herbouwen. Het bestemmingsvlak is vrij ondiep en heel breed. Hierdoor kan alleen een grotere woning worden gebouwd met een nokrichting haaks op het verkavelingspatroon en een bijgebouw naast de woning. Dit komt de openheid van de polder niet ten goede. Door het bestemmingsvlak Wonen dieper en smaller te maken is het mogelijk om en grotere woning te realiseren die past in het aanwezige landschap.

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."

De kwaliteitsgids "Utrechtse landschappen", katern "Groene Hart" beschrijft het landschap van het Groene Hart. Hierin worden de kernkwaliteiten genoemd zoals; openheid, (veen)weidekarakter incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc., landschappelijke diversiteit en rust en stilte.

Onderhavige plan voldoet aan het provinciaal beleid. Door het bestemmingsvlak “Wonen” aan te passen worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart versterkt. Het huidige bestemmingsplan is langgerekt en ondiep. Hierdoor kan alleen bebouwing naast elkaar gerealiseerd worden. Het lint en het doorzicht naar de polder wordt hierdoor verdicht. Door het bestemmingsvlak dieper te maken en minder breed, is het mogelijk om het hoofgebouw en het bijgebouw achter elkaar te realiseren, zodat het lint minder verdicht wordt en de openheid naar de polder toeneemt. Tevens wordt er een doorzicht gecreëerd tussen de percelen Mijzijde 157 en 156 door middel van het graven van een watergang.

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.

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

7. Motivering

- Ruimtelijk
Het huidige bestemmingsvlak “Wonen” ligt evenwijdig aan de Mijzijde. Zie afbeelding 5 op pagina 3. Dit vlak is aan de rechterzijde bebouwd met de bestaande woning en bijgebouwen. Links hiervan is dit over de volledige breedte begroeid met bomen en struiken. Hierdoor is er geen doorzicht naar de polder. Zie afbeelding 7. Het bestemmingsvlak “Agrarisch – Landschappelijke waarden” ligt parallel hierachter.



Afbeelding 7: Bestaand aanzicht bomen, struiken, woning en bijgebouwen

Het nieuwe bestemmingsvlak “Wonen” wordt aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd en het bestemmingsvlak “Agrarisch – Landschappelijke waarden” aan de linkerzijde. Zie afbeelding 6 op pagina 4. Hierdoor ontstaat er aan de linkerzijde het gewenste doorzicht. Aangezien er aan de rechterzijde van de woning en schuur een sloot komt te liggen, in het verlengde van de achterliggende sloot, ontstaat hier ook een doorzicht over de weilanden en achterliggende sloot. Het inrichtingsplan laat dit goed zien. Dit inrichtingsplan is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.



Afbeelding 8: Inrichtingsplan

Het herstellen van het doorzicht naar het open veenweidelandschap is een landschappelijke verbetering. Bij de uitvoering van het plan wordt nog gekeken naar de vorm van de nieuwe ringsloot om het perceel heen. Deze kan meer natuurlijk worden vormgegeven bij de overgang naar het agrarische grasland. De vorm van de te dempen watergang achter het huidige pand en die aan de zuidzijde bij de burens kan hierbij als inspiratiebron dienen.

- Archeologie

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” en de gemeentelijke archeologische beleidskaart van toepassing. Het plangebied Mijzijde 156 te Kamerik heeft op de gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde die samenhangt met de aanwezigheid van een historisch boerderijlint. Voor dergelijke gebieden geldt een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen groter dan 500m² én dieper dan 30 cm- mv.

De bodemingrepen voor de woning met schuur hebben een oppervlakte van 164,4 m² en de nieuw te graven sloten hebben een oppervlakte van 165,5 m². Bij elkaar is dit 329,9 m² en betekent dit dat een apart archeologisch onderzoek niet nodig is.

Indien tijdens werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (monumentenwet 1988 art. 53).

- Bodem

In februari 2015 is door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek en in maart 2015 een nader bodemonderzoek uitgevoerd op het percelen aan de Mijzijde 156 en 157. Op basis van beide onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er een sterke verontreiniging zit in de kleiige en zandige ophooglaag aan de zuidzijde van het perceel. Deze ophooglaag heeft een maximale dikte van 0,5 m en plaatselijk tot 1,0 m- mv. De sterke verontreiniging omvat een totale oppervlakte van circa 65 m² (circa 35 m³). De sterke verontreiniging met zware metalen staat in verband met de aangebrachte ophooglaag. De herkomst van deze ophooglaag is onbekend.

In het kader van de Wet bodembescherming is, gezien de omvang van de verontreiniging met zware metalen (> 25 m³), sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van de nieuwbouwplannen is een saneringsmaatregel noodzakelijk.

Er moet bij de RUD Utrecht (Regionale Uitvoeringsdienst) een BUS-melding worden ingediend met betrekking tot het voornemen tot bodemsanering op grond van het Besluit uniforme saneringen.

Sloot

Op het perceel wordt een sloot gedempt. Voor het dempen van de sloot geldt een meldingsplicht bij het Waterschap. Voor de demping van de sloot geldt tevens een meldingsplicht in het kader van het besluit bodemkwaliteit, tenzij dit gebeurt met schone grond en de hoeveelheid minder is dan 50 m³. De melding moet tenminste 5 werkdagen van te voren gedaan worden via het

Landelijk Meldpunt bodemkwaliteit op internet. Het bevoegd gezag voor de onderhavige toepassing is het Waterschap.

Naast het dempen van een sloot wordt ter hoogte van de bestaande inrit een sloot gerealiseerd. voor het realiseren van deze sloot zal asfalt verwijderd worden. Het is nodig om voorafgaande aan de verwijdering vast te stellen of het asfalt ter plaatse wel/niet teerhoudend is. Tevens moet worden vastgesteld of er een puinlaag onder het asfalt aanwezig is.

Het perceel is verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Tijdens het bodemonderzoek zijn geen boringen verricht ter plaatse van de toekomstige sloot. Bij de melding van de toepassing moet een partijkeuring ((uitgevoerd conform Kwalibo, door hiertoe erkende veldwerkers) worden aangeleverd. Het is ook mogelijk de vrijkomende grond af te voeren naar een erkend verwerker (bijvoorbeeld een grondbank). Het is aan de verwerker van de grond om aan te geven welke gegevens dan moeten worden aangeleverd.

Conclusie

Op het perceel is (vermoedelijk) sprake van ernstig bodemverontreiniging en vooralsnog is de locatie niet geschikt voor de bestemming wonen. Om de locatie geschikt te maken voor de bestemming wonen, is het nodig dat een bodemsanering wordt uitgevoerd

In de omgevingsvergunning voor het herbouwen van de woning met schuur 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**

Op 9 december 2015 heeft Laneco het gebied en de directe omgeving verkend. Deze verkenning is opgenomen in een rapportage Quick scan Flora en fauna d.d. 18-12-2015.

Op basis van dit ecologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bouwplannen geen negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Tevens is er gekeken naar beschermde diersoorten op het perceel. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoop-eisen van individuele diersoorten is de beschermde vis "de kleine modderkruiper" niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Voor de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van de kleine modderkruiper moet er gewerkt worden volgens een goed gekeurde gedragscode. Deze gedragscode is beschreven in artikel 4.3 Consequenties op pagina 20 van de Quick scan Flora en fauna Mijzijde 156 te Kamerik. Deze gedragscode wordt opgenomen als voorwaarden aan de vergunning.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden op of nabij het perceel is de flora- en faunawet van toepassing. Tijdens de werkzaamheden dient bijvoorbeeld rekening gehouden te worden met het broedseizoen van de vogels.

- **Wet milieubeheer**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden.

Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009)
- Wet milieubeheer

Voor bedrijfsmatige activiteiten die een zekere mate van hinder en gevaar kunnen veroorzaken zijn afstandscriteria vastgesteld in het Activiteitenbesluit. Dit activiteitenbesluit is van toepassing op bedrijven die tot een inrichting worden gerekend ingevolge de Wet Milieubeheer.

In de VNG handreiking is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat in dit geval een zone rond een perceel met een woonbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn en een aanvaardbare woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Daarnaast wordt hiermee geborgd dat met het realiseren van de nieuwe woning omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Volgens het bedrijveninformatiesysteem van de Omgevingsdienst is op het adres Mijzijde 155 een bedrijf gesitueerd die onder de Wet milieubeheer valt. Deze bevindt zich op de volgende afstand van het plangebied:

Bedrijf Mijzijde 155: afstand 75 meter tot het plangebied.

Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de handreiking van VNG kan het gebied Mijzijde 155 met de bestemming "Bedrijf" worden gerangschikt onder de categorieën 3.2 en 2.

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER		GROOTSTE AFSTAND	CAT		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	2	G	100	3.2	D	3.2	2	G	2	B	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	P	30	2		2	2	P	1	B	

De afstandsgrenzen volgens de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" laten zien dat de afstand vanwege het geluid voor de smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. 100 meter moet zijn. Deze afstand wordt in de huidige situatie ook niet gehaald. De nieuw te bouwen woning wordt minder dan 3 meter richting het bedrijf opgeschoven. De wijziging is naar verhouding zeer gering. We kunnen concluderen dat de ontwikkelingen in het plangebied leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het bedrijf op het adres Mijzijde 155 niet wordt beperkt in hun bedrijfsvoering.

- **Geluid**
Op 7 januari 2016 heeft Akoestisch adviesbureau HGOadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaai zijnde 48 dB niet wordt overschreden. Voor de realisatie van de nieuwe woning dient geen hogere waarde procedure te worden opgestart. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat de totale gecumuleerde geluidsbelasting niet hoger is dan 53 dB.
- **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. Het plan draagt niet in betekende mate bij gezien de omvang. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, omdat de bijdrage van de lokale wegen zo gering is dat inzage in de bestaande luchtkwaliteit niet nodig is.
- **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 doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het

watertoetsproces voor het project 'Herbouw woning en schuur Mijzijde 156 Kamerik' is op 16 oktober 2015 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg op de hoogte gebracht van de ruimtelijke ontwikkeling.

Uit de watertoets blijkt dat het plan gevolgen heeft voor het aspect water. Naar aanleiding van deze digitale analyse heeft is contact opgenomen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Uit het overleg met het HDSR blijkt dat de gevolgen voor de waterhuishouding beperkt zijn. Er zijn twee aspecten waarvoor een watervergunning of een melding bij het waterschap nodig zijn, namelijk het dempen en graven van oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

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 (Gemeentelijk Waterbeleidsplan).

Basisprincipes omgaan met water

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit);
- Waarborgen tegen overstroming – overstromingsrobuust 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 ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben beperkte gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhardoppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- Het bestaande oppervlaktewater wordt beperkt aangepast. Een tertiaire sloot wordt gedeeltelijk gedempt en elders op het perceel teruggegraven. Voor dempen en graven van oppervlaktewater dient een Watervergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij het waterschap;
- 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;

Afvoerhemelwater

Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd naar de aanwezige riolering

Grondwateronttrekking

Het plan is om grondwater tijdelijk (indien tijdens de bouwfase grondwater wordt onttrokken voor drooglegging) of permanent te onttrekken en af te voeren naar oppervlaktewater. Voor onttrekking en lozing van grondwater dient een Watervergunning te worden aangevraagd of een

melding te worden gedaan bij het waterschap. In de Keur van het waterschap staat dat het verboden is om permanent grondwater (dus ook drainage) te lozen op oppervlaktewater.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitgebreid met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1000 m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

Kansen pakken

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig tot geen gevolgen heeft voor water, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer.

Aanleghoogte

Het HDSR adviseert om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseert het HDSR om zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

- **Buren**
De bouwplannen zijn besproken met de naaste buurman, woonachtig aan de Mijzijde 157. Hij gaat akkoord met de bouwplannen, alsmede met de te graven sloot aan de noordzijde. Hiervoor heeft hij een akkoordverklaring ondertekend.
- **Duurzaamheid**
Het wijzigingsplan voor het perceel Mijzijde 156 betreft het vernieuwen van de woning. Deze woning moet voldoen aan een wettelijk toetsingskader.

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. De geldende eisen zijn zodoende als volgt:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil – 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, max. 2,2;
3. Een maximalen EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Op 20 november 2015 heeft Adviesbureau Bluemink een Beoordeling Bouwbesluit 2012 werknummer WO_5083_01 uitgevoerd waarbij een EPC-berekening is verwerkt. De EPC-berekening laat zien dat de eisen 1 tot en met 3 van het wettelijk toetsingskader worden voldaan. Een Milieuprestatie Gebouw volgens eis 4 is niet aan de orde, aangezien er geen nevenfuncties groter dan 100 m² in de woning zijn gesitueerd.

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 15 juni 2016. Deze kennisgeving heeft tevens langs elektronische weg (internet) plaatsgevonden. Beide ontwerpbesluiten hebben tezamen met de bijbehorende stukken van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket en is tevens langs elektronische weg (internet) beschikbaar gesteld. Een ieder heeft gedurende deze periode de gelegenheid gehad om schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen.

Artikel 3.1.1 overleg

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

Zienswijzen

De gemeente heeft geen zienswijze ontvangen.

De provincie heeft een opmerking gemaakt aangaan het realiseren van de watergang om een deel van het perceel. Deze reactie is verwerkt in de toelichting.

Planregels

Artikel 1 – Het plan

Het wijzigingsplan "*Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, Wijzigingsplan Mijzijde 156 Kamerik*" bevat de gewaarmerkte verbeelding met kenmerk "wijzigingsplan aanduidingsvlak Mijzijde 156".

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 – Algemene gebruiksregels

Artikel 4.1 - Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgende de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger.

Artikel 4.2 - Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger.

Artikel 5 – Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam: "*Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, Wijzigingsplan Mijzijde 156 Kamerik*".

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