

“Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

Wijzigingsplan parkeren Houtdijk 4 te Kamerik gemeente Woerden”

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

Ontwerp ter inzage van: 24-03-2016 t/m 04-05-2016

Vastgesteld: 31-05-2016

In werking:

Toelichting

Op het perceel is als ondergeschikte nevenactiviteit een zorgboerderij, met nachtverblijf, gevestigd. Vanwege de zorgfunctie op het perceel is het gewenst om het parkeren dat nu achter op het perceel plaatsvindt naar de voorzijde te halen nabij de ingang van het woonzorggebouw. Daarnaast bevat de wijziging een aanpassing van de bestemmingsgrens aan de achterzijde van het perceel waarbij een deel van de gronden de agrarische bestemming krijgt en een deel van de gronden die verhard zijn de woonbestemming. Het bestemmingsvlak Wonen biedt onvoldoende ruimte voor het realiseren van deze plaatsen. Met de wijziging van de bestemming wordt, aansluitend aan het perceel, meer ruimte geboden voor de realisatie van extra parkeerplaatsen aan de voorzijde van het woonzorggebouw. De wijziging heeft betrekking op de bestemmingsgrens van de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch – Landschappelijke waarden”.

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.

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 bestemmingsvlak Wonen (vab) op de Houtdijk 4 is 4382m². De bestemming Wonen (vab) op het perceel wordt met 40 m² uitgebreid. De uitbreiding vindt plaats aan de voorzijde van de bestaande bebouwing op gronden met de bestemming Agrarisch–landschappelijk (ov). Conclusie is dat het perceel met niet meer dan 10% wordt uitgebreid wat voldoende ruimte biedt om het parkeren binnen het vlak W-vab op te lossen.



2. Motivering

- Ruimtelijk

Het wijzigingsgebied is zodanig gesitueerd dat de bestaande zichtlijnen niet extra worden belemmerd. Er is geen sprake van extra bebouwing. Bedoeling is om extra parkeerplaatsen te realiseren aan de voorzijde van het woonzorggebouw. Het huidige aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde is ontoereikend. Er wordt ook wel geparkeerd achter de bestaande zorgboerderij. Maar dit is onwenselijk gelet op de doelgroep en de afstand tot de toegang van het woonzorggebouw. Met de uitbreiding van het vlak Wonen(vab) is het mogelijk aanvullende parkeerplaatsen te maken aan de voorzijde. In overleg met stedenbouwkundige is een inrichtingsplan gemaakt waarbij er naar gestreefd is het voorerf zo groen mogelijk te houden. Parkeren zal plaats vinden op gras in zogenaamde kunststof grasroosters.

- Archeologie

Met de herziening van het bestemmingplan wordt het vlak Wonen (vab) met 40 m² 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 100m². Deze regeling blijft van kracht. Er zijn geen bouwplannen. Het betreft aanleg van parkeerplaatsen op gras waarvoor de grond niet dieper zal worden omgewoeld dan 0,3 m onder peil. 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 geen sprake van grootschalig grondverzet, 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 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

In overleg met stedenbouwkundige van de gemeente is een inrichtingsplan opgesteld welk als bijlage is gevoegd. De aanleg van de extra parkeerplaatsen zal overeenkomstig dit inrichtingsplan worden uitgevoerd.

- Economische uitvoerbaarheid

De wijziging betreft geen aangewezen bouwplan waarvoor kostenverhaal geldt. Gelet op de beperkte omvang van de uitvoeringskosten 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 ontwerp wijzigingsplan is gelijktijdig met de ter inzage termijn voor overleg verzonden naar de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

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 maart 2016. Deze kennisgeving heeft tevens langs elektronische weg (internet) plaatsgevonden. Het ontwerpbesluit heeft tezamen met de bijbehorende stukken van 24 maart tot en met 4 mei 2016 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.

Bijlagen bij de toelichting

- Terreininrichting bestaand (09109-PK.01)
- Terreininrichting nieuw (09109-PK.02)
- Watertoets (20160226-14-12521)

Planregels

Artikel 1 – Het plan

Het wijzigingsplan “*Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wijzigingsplan parkeren Houtdijk 4*” bevat de gewaarmerkte verbeelding met kenmerk “Wijzigingsplan parkeren Houtdijk 4” (09109-PK.03).

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 parkeren Houtdijk 4”

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