



**Staat van wijzigingen  
Bestemmingsplan  
'Geestdorp 26a, Woerden'**  
NL.IMRO.0632.bpGeestdorp 26-bVA1

**Team Ruimtelijke Plannen  
27 mei 2025**

## **Staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Geestdorp 26a, Woerden' (NL.IMRO.0632.bpGeestdorp26a-bVA1)**

Deze staat van wijzigingen bevat aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024. De wijzigingen hebben betrekking op de regels en verbeelding met plan identificatie: NL.IMRO.0632.Geestdorp26a-bOW1. De aanpassingen worden na vaststelling, conform raadsbesluit integraal opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en ambtelijke aanpassingen.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

Naar aanleiding van zienswijze Provincie Utrecht

- Regels en landschappelijke inpassing met elkaar in overeenstemming brengen;
- Landschapsinrichtingsplan concretiseren,

Voorts zijn ambtelijke wijziging doorgevoerd:

- Planregels en toelichting met elkaar in overeenstemming brengen zodat de planregels het intern verbouwen van de bestaande schuur mogelijk maken en niet het geheel slopen en opnieuw opbouwen.
- Aanpassing van planregels uit het ontwerpplan die onbedoeld veel meer versterking mogelijk kunnen maken ten opzichte van het inrichtingsplan.

De motivatie van de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Geestdorp 26a, Woerden NL.IMRO.0632.Geestdorp26a-bVA1.

### **Planregels**

#### **1. Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze**

- **Wijziging 1**

Het landschappelijke inrichtingsplan (bijlage 2) is op twee onderdelen aangepast.

- Het woonerf is nader geconcretiseerd op het landschappelijk inrichtingsplan.
- De gronden voor de woning, die in het ontwerpplan reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden' hadden gekregen zijn in het landschappelijke inrichtingsplan niet meer aangeduid als woonerf en hebben niet meer eenzelfde kleur als het woonerf, maar dezelfde kleur als de andere agrarische gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Het inrichtingsplan is ook ambtshalve op enkele onderdelen aangepast. Zie hoofdstuk 2.

## 2. Ambtelijke aanpassingen

Het inrichtingsplan, welke uitgaat van geen extra versterking qua bebouwing en verhardingen op gronden met agrarische bestemming en het opnieuw realiseren van de hoogstam boomgaard, vormt de kwaliteits-vereiste waardoor de bestaande cultuurhistorische schuur mag worden verbouwd tot woning.

De verplichting om op de gronden met de agrarische bestemming het landschappelijke inrichtingsplan uit te voeren en in stand te houden komt niet goed naar voren in de planregels van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' (artikel 3), 'Wonen' (artikel 4), 'Algemene bouwregels (artikel 8), 'Algemene gebruiksregels' (artikel 9). Onderdelen van deze planregels uit het ontwerpplan maken op deze wijze onbedoeld veel meer bebouwing/versterking mogelijk ten opzichte van het inrichtingsplan.

- **Wijziging 2**

Artikel 3 Agrarisch met waarden

### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden karakteristiek verkavelingspatroon en openheid;
- c. instandhouding en versterken van een boomgaard';
- d. voor zover de sub b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast: extensieve openluchtrecreatie;
- e. bestaande toegangswegen – **en paden**;
- f. hobbymatig agrarische activiteiten;
- g. parkeren ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';

met daarbij behorende:

- h. ~~erf~~beplanting;
- i. nutsvoorzieningen;
- ~~j. erven en terreinen;~~
- ~~k. wegen en paden;~~
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast :

Het inrichtingsplan gaat niet uit van een agrarisch erf.

Er is geen sprake van een agrarisch bouwvlak of een zelfstandig agrarisch erf, waarbinnen buitenopslag behorende bij een agrarisch bedrijf en verhardingen worden gerealiseerd.

De planregels worden met het inrichtingsplan in overeenstemming gebracht.

- **Wijziging 3**

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, met uitzondering van overkappingen, bouwwerken voor mestopslag, andere silo's en tunnelkassen en met een maximale bouwhoogte van 2 m;

met dien verstande dat:

- b. binnen het bestemmingsvlak mogen **uitsluitend ter plaatse van het bestaande gebouw** bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik ~~buiten het bouwvlak~~ worden gebouwd tot een maximaal oppervlak van ~~50~~ **28** m<sup>2</sup>, mits:
  1. de bebouwing uit maximaal één aaneengesloten bouwwerk bestaat;
  2. de ~~bebouwing achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning,~~ **horende bij het bouwperceel, wordt opgerichte goothoogte – en bouwhoogte van het bestaande gebouw niet wordt verhoogd.,**

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Geestdorp 26a, Woerden'

NL.IMRO.0632.Geestdorp26a-bVA1

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast:

Het bestaande schuurtje mag in stand gehouden worden en gebruikt worden voor de opslag en onderhoud van de boomgaard en hobbymatig agrarisch gebruik. De planregels in het ontwerp bestemmingsplan gaan in tegenstelling tot het inrichtingsplan uit van het nieuwbouwen van een bijgebouw met een grotere oppervlakte. De planregels worden in overeenstemming gebracht met het inrichtingsplan.

- **Wijziging 4**

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied;
- b. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden ~~buiten het bouwvlak~~ voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's, boogkassen en opslag van ruwvoer en overige materialen.
- c. ~~het afwijken van de voorwaardelijke verplichting tot het in standhouden van het inrichtingsplan als bedoeld in Bijlage 2 zolang op de bestemming wonen ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden een woning aanwezig is.~~

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast:

Aanpassing lid b

Er is geen sprake van een agrarisch bouwvlak of een zelfstandig agrarisch erf.

Toevoeging lid c

Het toevoegen van de voorwaardelijke verplichting in artikel 3 zodat deze naar voren komt wanneer de bestemming wordt aangeklikt op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

- **Wijziging 5**

Toevoegen artikel

#### 3.3.2 Toegelaten gebruik

*De toegangswegen en -paden als bedoeld in lid 3.1, sub e, alsmede het parkeerterrein als bedoeld in lid 3.1, sub g, mogen ook worden gebruikt ten behoeve van de woning in de bestemming "Wonen" als bedoeld in Artikel 4.*

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast:

Het pad en het parkeerterrein bevinden zich op agrarische gronden. Middels deze toevoeging wordt duidelijk geregeld dat het pad en het parkeerterrein gebruikt mogen worden om de woonbestemming te ontsluiten dan wel te parkeren ten behoeve van de woning.

- **Wijziging 6**

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 3.4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- ~~b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>;~~
- c. het verwijderen van onverharde wegen of paden;

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Geestdorp 26a, Woerden'

NL.IMRO.0632.Geestdorp26a-bVA1

- d. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 110 m na dempen;
- e. het aanleggen van landschapselementen.

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast::

Met het verwijderen van de zinsnede uit artikel 3.4.1 sub b wordt geborgd dat er niet meer oppervlakte verhardingen worden aangelegd op de agrarische gronden zonder dat de aanlegvergunningsplicht van toepassing is. Hiermee wordt beter geborgd dat de agrarische gronden overeenkomstig het landschappelijke inrichtingsplan worden ingericht.

## • Wijziging 7

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er is uitsluitend een hoofdgebouw ~~ter plaatse van de in~~ bestaande cultuurhistorische schuur binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegestaan;
- b. de bouwhoogte van ~~het~~ hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ~~6 meter de bestaande~~ hoogte;
- c. de dakhelling van ~~een woning~~ het hoofdgebouw moet conform de bestaande dakhelling zijn en van de bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de nokrichting dient evenwijdig te zijn aan het verkavelingspatroon of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- e. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- ~~f. de afstand tot de weg mag niet minder bedragen dan 4 meter;~~
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen, of, bij herbouw van een bestaand gebouw, niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer is dan 20 m;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> waarbij het meerdere aan bestaande bijgebouwen en overkappingen voor ten hoogste 50% van de huidige oppervlakte mag worden herbouwd;
- i. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- j. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor erfafscheidingen en 12 m voor overige bouwwerken.

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast::

Er is sprake van de inpandige verbouw van een cultuurhistorisch gebouw tot woning onder de voorwaardelijke verplichting dat het erfinrichtingsplan wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Er mag maar 1 hoofdgebouw aanwezig zijn, dat is het cultuurhistorische gebouw ter plaatse van de aanduiding.

## • Wijziging 8

Artikel 4.4. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 4.4.2 beoordelingscriteria

- a. De in sublid 4.4.1 bedoelde vergunning ~~voor (gedeeltelijke) sloop~~ kan slechts worden verleend in een van de volgende situaties,
  - 1. ~~voor gehele sloop indien de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan en mits er naar het oordeel van het bevoegd gezag één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing,~~
  - 2. ~~voor gedeeltelijke sloop mits er naar oordeel van het bevoegd gezag één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing.~~

- b. *Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 4.4.1 dient middels een rapport te worden aangetoond dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en na advies door cultuurhistorisch deskundige zoals de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed.*

Achtergrond waarom plantekst moet worden opgenomen:

Per abuis is twee keer een lid a opgenomen. Het tweede lid behoorde benoemd te zijn als lid b.

Er is voor gekozen lid a anders te omschrijven. Conform toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en voorgaande gesprekken wordt de bestaande schuur intern verbouwd. De bouwkundige staat is nog goed. Het wordt niet geheel gesloopt en opnieuw opgebouwd.

Met dit artikel lijkt het echter mogelijk het gehele gebouw te slopen en opnieuw op te bouwen.

Uitsluitend bij een calamiteit is gehele sloop acceptabel.

## • **Wijziging 9**

Artikel 8 Algemene bouwregels

a. Kelders:

1. *mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bestemmingsvlak **wonen**;*
2. *tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;*
3. *zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;*
- ~~4. *bij woningen en bijgebouwen mogen in afwijking van sub 1 maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd;*~~
4. *moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;*
- ~~5. *met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.*~~

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast:

Het realiseren van een hellingbaan of aparte toegang buiten het bouwwerk naar een kelder is niet gewenst.

In de planregels staat in artikel 8 ook dat kelders en hellingbanen mogen worden opgericht buiten de projectie van bovenliggende bebouwing in zowel de bestemming 'Agrarisch' als 'Wonen'. Dit komt ook niet overeen met het inrichtingsplan.

Deze planregel is ruimer en het inrichtingsplan is daardoor niet goed verankerd in de planregels.

De planregels dienen ook hierop te worden aangepast.

## • **Wijziging 10**

Artikel 9.2 Uitoefening "vrij" beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

*Een verboden gebruik als bedoeld in lid 9.1, is in ieder geval niet het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen **binnen de bestemming wonen** voor de uitoefening van een "vrij" beroep, of voor beroepen bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij:*

Achtergrond waarom plantekst moet worden aangepast:

De realisatie van "vrije" beroepen is alleen wenselijk binnen de gronden met woonbestemming. De bestaande berging op de agrarische bestemming is uitsluitend bestemd voor agrarische exploitatie en onderhoud van de agrarische gronden.

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Geestdorp 26a, Woerden'

NL.IMRO.0632.Geestdorp26a-bVA1

- **Wijziging 11**

Landschappelijke inrichtingsplan, bijlage 2 bij de regels

Naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve zijn er wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het inrichtingsplan. Het landschappelijke inrichtingsplan is op de volgende onderdelen aangepast:

1. Het woonerf is nader geconcretiseerd op het landschappelijk inrichtingsplan (n.a.v. zienswijze zie wijziging 1).
2. De gronden voor de woning, die in het ontwerpplan reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden' hadden gekregen zijn in het landschappelijke inrichtingsplan niet meer aangeduid als woonerf en hebben niet meer eenzelfde kleur als het woonerf, maar dezelfde kleur als de andere agrarische gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' (n.a.v. zienswijze zie wijziging 1).
3. Bestaande bomen zijn gewijzigd qua situering. Tevens is concreter aangeduid welke boomsoort gepland en in stand gehouden moet worden.
4. Op het inrichtingsplan is aangegeven dat de bestaande situering en breedte van de inrit op de bestaande dam ongewijzigd blijft.
5. De bestaande sloten worden aangegeven en er wordt aangegeven dat deze gehandhaafd worden.

*Toelichting ambtelijke aanpassingen*

De situering van enkele bomen in de te realiseren boomgaard is gewijzigd en geconcretiseerd. Dit komt de rechtszekerheid ten goede. Op de landschappelijk inrichtingstekening is aangeduid welke soort bomen aangeplant en in stand gehouden moeten worden.

Tussen de percelen Geestdorp 26a, het openbaar gebied en omliggende percelen bevinden zich van oudsher afscheidende sloten. Op luchtfoto's zijn deze sloten duidelijk zichtbaar. Op het inrichtingsplan zijn de sloten niet aangeduid tussen de perceelsgrens met Geestdorp 24 en Geestdorp 23 en met het openbaar gebied. De sloten vallen buiten het initiatief en dienen in stand gehouden te worden. Deze onduidelijkheid is weggenomen.

Het nieuwe landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage 1 bij deze Staat van wijzigingen gevoegd.

*Bijlage 1: Nieuw Landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 2 bij regels bestemmingsplan).*

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Geestdorp 26a, Woerden'  
NL.IMRO.0632.Geestdorp26a-bVA1