



Bezoekadres
Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden

Postadres
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon
14 0348

Fax
0348 42 8451

E-mail
gemeentehuis@woerden.
nl

Website
www.woerden.nl

KvK-nummer
50177214

IBAN
NL41BNGH0285009672

Onderwerp:
Uitkomst haalbaarheidsonderzoek (voorwaardelijk haalbaar)
Locatie: Rietveld 40 in Woerden
Dossiernummer: 1922914

Ons kenmerk:
19u.22758

Behandeld door:



Verzenddatum:
4 maart 2020

Geachte 

Op 26 november 2019 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het nieuwbouwen van een woning op het adres Rietveld 40 in Woerden.

Uw plan is aangepast na vooroverleg met de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. In deze brief gaan we in op uw plan d.d. 29 januari 2020.

1. In principe medewerking onder voorwaarden

Op basis van uw informatie hebben wij uw verzoek op hoofdlijnen beoordeeld. Uw verzoek is haalbaar onder voorwaarden bevonden. Verderop in deze brief leest u meer over de voorwaarden voor de verdere uitwerking van uw plan, als u ervoor kiest om verder te ontwikkelen. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is de gemeente in principe bereid om medewerking te verlenen aan uw plan. Als u overgaat tot een formele aanvraag, dan heeft u een goede kans dat de aanvraag wordt verleend. Uiteraard gelden naast de genoemde voorwaarden ook altijd de formele indieningsvereisten, en kunnen nog nadere voorwaarden worden gesteld. Of uw plan daadwerkelijk haalbaar is, hangt onder andere af van de uitkomst van de benodigde planologische procedures.

2. Uw plan is in strijd met het planologisch kader

Uw verzoek is beoordeeld op haalbaarheid omdat het in strijd is met de regels van een planologisch kader. Het door u gewenste plan ligt in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De gronden in uw plan hebben deels bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch – landschappelijke waarden'. Uw plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming. De redenen hiervoor zijn:

- 1) De woning wordt in uw plan buiten het aanduidingsvlak ingetekend;
- 2) De woning wordt niet gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen';
- 3) De inhoud van de woning overschrijdt de maximaal toegestane m³;
- 4) De goothoogte van de woning is hoger dan de toegestane 3 meter.

Als u uw plan verder uitwerkt en een formele aanvraag indient, kan de gemeente overwegen om medewerking te verlenen.

3. De beoordeling van uw plan

Bij onze beoordeling hebben we onder meer gekeken of uw plan ruimtelijk inpasbaar is en past in ruimtelijk beleid. Vervolgens hebben we onderzocht welke procedure van toepassing is om te kunnen afwijken van de regels van het bestemmingsplan.

Inhoud woning

In twee eerdere haalbaarheidsverzoeken voor dit adres is aan u doorgegeven dat u binnen het bestemmingsplan een woning van 550 m³ kunt realiseren. De woning op het perceel Rietveld 40 heeft de aanduiding 'voormalige tweede bedrijfswoning'. In artikel 22.2.2 sub c onder 1 staat aangegeven dat een bij een 'voormalige tweede bedrijfswoning', de inhoud maximaal de bestaande inhoud mag zijn vermeerderd met 10%. In de eerdere haalbaarheidsverzoeken is bepaald dat de bestaande (inmiddels gesloopte) woning als 500 m³ mag worden aangemerkt. Binnen het bestemmingsplan kunt u daarom een nieuwe woning van 550 m³ realiseren. Een woninginhoud boven de 550 m³ dient u te compenseren door elders gebouwen te slopen/saneren, conform artikel 31.1 sub h van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Uw gemachtigde heeft eerder aangegeven dat u een schuur van 670 m² aan de Van Teylingenweg 143 wenst te slopen ter compensatie. Het slopen van 670 m² is goed voor 335 m³ extra inhoud bovenop de 550 m³. De woning mag in dat geval een maximale inhoud van 885 m³ hebben.

Van de overname van de 670 m² 'sloopmeters' aan de van Teylingenweg 143 – of een locatie elders – dient u een bewijs voor te leggen bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning, zoals een koopcontract. U moet daarnaast ook een (bouw)tekening van de te slopen schuur aanleveren. Het oppervlak zal worden gecontroleerd en betreft de buitenmaten. De schuur dient ten slotte gesloopt te zijn alvorens u begint met bouwen.

Ruimtelijke kwaliteit

Uw plan is diverse malen besproken in de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. Het verslag van het laatste overleg (29 januari 2020) luidt als volgt:

"Er zijn weer nieuwe tekeningen ingediend voor het mandaatoverleg. Het ontwerp voor de woning roept nog vragen op, maar de massa en hoofdvorm zijn akkoord. De commissie is ook benieuwd naar de bijgebouwen. Voor wat betreft de inrichting van het terrein adviseert de commissie het bouwvlak zoveel mogelijk te beperken, en de zuidgevel als voorgevel te bestempelen. Daarmee wordt voorkomen dat op het traditionele voorerf (ook al is het een nieuwbouwwoning) allerlei (vergunningvrije) bouwsels komen.

De oevers uitvoeren als natuurvriendelijk. De commissie gaat niet akkoord met het voorstel van de dam met taluds op deze plek. Aan beide kanten moet het water zichtbaar doorlopen; hetzij door middel van een brug, hetzij met een forse en zichtbare duiker.

Conclusie: op het haalbaarheidsverzoek kan een positief advies worden genoteerd, echter onder voorbehoud van de bovengenoemde opmerkingen. De commissie doet hierbij géén uitspraak over (het schetsontwerp van) de woning. De architect wordt uitgenodigd hierover (al dan niet voor of tijdens de aanvraag omgevingsvergunning) nader overleg te voeren met de gemandateerden."

4. Wat zijn de voorwaarden voor de planuitwerking?

Als u ervoor kiest om verder te gaan met de ontwikkeling van de locatie, gelden de volgende voorwaarden.

Woning dient te voldoen aan bouwvoorschriften bestemmingsplan

De goothoogte van de woning dient te worden gemeten zoals voorgeschreven door het bestemmingsplan ("vanaf peil tot de (ongeveer) horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak"), en aan deze voorschriften in het bestemmingsplan te voldoen. Het peil is daarbij gelijk aan het maaiveld. In uw huidige plan is de goothoogte te hoog.

Een overstek van het dak is akkoord tot 0,5 meter, mocht het meer zijn dan wordt dit bij de m³ van de woning opgeteld.

U dient zelf op de bouwtekening de voor het bestemmingsplan relevante maten aan te geven (met inachtneming van de wijze van meten die het bestemmingsplan voorschrijft), waaraan wij kunnen toetsen. De gemeente is niet bereid om afwijkingen te verlenen voor bouwvoorschriften, met uitzondering van het aantal m³ van de woning wanneer u elders compenseert.

Compensatieregeling dient te worden onderbouwd

Wanneer u uw woning wilt vergroten middels de compensatieregeling, dient u bewijs van de overnamen aan 'sloopmeters' voor te leggen bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning, zoals bijvoorbeeld een koopcontract. Daarnaast moet u een (bouw)tekening aanleveren die duidelijkheid verschaft in de buitenmaten van de te slopen schuur. Ten slotte dient de bebouwing die u over neemt van het andere perceel, gesloopt te zijn alvorens u begint met bouwen.

Toegangspad dient ook de bestemming 'Wonen' te krijgen

Het toegangspad in uw plan, dat over gronden loopt met de bestemming 'Agrarisch – landschappelijke waarden', moet eveneens de bestemming 'Wonen' krijgen. Het is niet toegestaan om agrarische gronden te verharderen tenzij het ten behoeve is van een agrarisch bedrijf. Dat is het in dit geval niet.

Houdt u er rekening mee dat de bestemmingsgrenzen binnenplannen alleen zodanig gewijzigd kunnen worden, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot (bestemmingsplan 32.7 sub a).

Bestemmingsvlak 'Wonen' aan de oostzijde 1 meter langs de zijgevel intekenen

In aansluiting op van het advies van de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed, dient het bestemmingsvlak 'Wonen' zodanig in uw plan te worden aangepast dat deze aan de oostzijde 1 meter langs de zijgevel loopt. U kunt eventueel aan de noordzijde het bestemmingsvlak iets uitbreiden, zodat het achtererfgebied in uw plan niet (veel) kleiner zal worden.

Erfinrichtingsplan

U dient een erfinrichtingsplan aan te leveren. Deze zal worden gekoppeld aan het wijzigingsplan op grond van artikel 17b onder j en n uit herziening 2 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

5. Houdt u rekening met de volgende aandachtspunten

Het is belangrijk dat u onderbouwt wat de gevolgen zijn van het plan. U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan verandering in bestaande en nieuwe oppervlakte en afmetingen en de gevolgen voor bijvoorbeeld het parkeren. Hieronder geven we specifiek voor uw situatie enkele aandachtspunten mee voor deze

onderbouwning. Als u hier rekening mee houdt in de uitwerking, vergroot dit de slagingskans en de doorlooptijd.

Bodem

Een check op historische bodeminformatie is nodig, en mogelijk ook een bodemonderzoek.

Milieuzonering

De milieuzonering van de bedrijfsbestemming op nr. 36 en het melkveebedrijf op nr. 34 zijn aandachtspunten. Gemotiveerd dient te worden dat deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd zullen worden met het verschuiven van de woning, en dat er bij de woning een goed woon-leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Archeologisch onderzoek

Vorig jaar is er een bureauonderzoek uitgevoerd¹. Een archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk. Het uitgevoerde bureauonderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf de Late IJzertijd t/m de Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Wij onderschrijven het advies van het onderzoeksbureau om een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uit te laten voeren.

Het archeologische bureauonderzoek is akkoord. Wij hebben het rapport beoordeeld, inclusief het daarin opgenomen plan van aanpak (PvA) voor het verkennende booronderzoek. Wij hebben geen opmerkingen. Het bureauonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De conclusies zijn helder en goed onderbouwd. De onderzoeksmethodiek in het PvA is passend voor de archeologische verwachting in het plangebied. Wij adviseren om wel het rapport nogmaals aan ons voor te leggen nadat de resultaten van het booronderzoek aan het rapport zijn toegevoegd.

Aanlegvergunning

Uw plan ligt in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Behoudens het bepaalde in artikel 33.3 van het bestemmingsplan, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. verlagen van de bodem en afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m².

Voor uw plan dient u daarom een aanlegvergunning aan te vragen, of te motiveren waarom dit niet van toepassing zou zijn.

Een mogelijk alternatief is om de hoge verwachtingswaarde van de verbeelding af te halen (bestemmingsplan artikel 33.8). Dit kan meegenomen worden met de binnenplanse afwijking, maar moet in dat geval onderbouwd worden met onderzoeken. In dat laatste geval vervalt de aanlegvergunning, en is deze ook niet meer aan de orde wanneer dieper dan 0,3 meter en over een groter oppervlakte dan 100 m² wordt geroerd.

¹ Zee, R.M. van der 2019: *Rietveld 40 Woerden (gemeente Woerden). Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek*. ADC Rapport 4817, concept d.d. 18 juli 2019, ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Ecologie

Een quick scan flora en fauna is nodig.

Duurzaamheid

De gemeente Woerden wil – vooruitlopend op nationale doelstellingen – in 2030 een CO2-neutrale gemeente te zijn. U wordt aangemoedigd om hieraan bij te dragen, onder meer door rekening te houden met een reductie in uw energiebehoefte (bijvoorbeeld door extra te isoleren) en door duurzame energie op te wekken (bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen). Naast dat u hiermee een bijdrage levert aan een beter milieu/klimaat, voorkomt u hiermee toekomstige kosten (door nieuwe wet- en regelgeving) en bewerkstelligt u een kostenbesparing. Voor vele maatregelen kunt u ook subsidie krijgen, bijvoorbeeld voor het opwekken van duurzame energie en fiscale aftrek voor extra isolerende maatregelen. De gemeente kan u hierin ondersteunen. Meer informatie hierover kunt u vinden op het online energieloket van gemeente Woerden: www.jouwhuisslimmer.nl.

Vergunningsvrije gebouwen

In uw plan ontbreken de relevante maten om het oppervlak van het bebouwingsgebied na te kunnen rekenen. U dient het bestemmingsvlak bovendien nog aan te passen aan de hierboven gestelde voorwaarden. Op dit moment kunnen wij daarom geen uitspraken doen over het aantal m² aan bijgebouwen dat vergunningsvrij gerealiseerd kan worden.

Welstand

Bij het beoordelen van de omgevingsvergunningaanvraag en het erfinrichtingsplan bij het wijzigingsplan, wordt advies aan de commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed (voorheen de Welstandscommissie) gevraagd. U heeft de mogelijkheid om het plan in het kader van 'vooroverleg' aan de welstandscommissie voor te leggen.

Draagvlak

Tegen een vergunning en planologische procedure kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Om te voorkomen dat u vertraging oploopt door bezwaren, raden wij u aan eerst uw plannen met uw burens te bespreken voordat u een aanvraag om omgevingsvergunning indient. U bent als aanvrager verantwoordelijk voor het tijdig creëren van draagvlak. Dit voorkomt vaak langlopende juridische procedures. De wijze waarop u uw plan met de burens afstemt staat vrij. We gaan ervanuit dat u minimaal de burens tijdig informeert en – in een voorkomend geval met veel impact voor de omgeving – in breder verband op interactieve wijze de omgeving betreft. Meer informatie over participatie kunt u opvragen bij de dorps- of wijkambtenaar van de gemeente.

6. Te volgen procedure

Let op: per 1 januari 2021 wordt de Omgevingswet van kracht. Dit betekent dat een formele aanvraag Omgevingsvergunning of een planologische procedure van de Wet ruimtelijke ordening volgens de nieuwe regels van de Omgevingswet wordt behandeld. Voor complexe aanvragen met een uitgebreide procedure is leidend wanneer het ontwerp ter inzage wordt gelegd. De huidige procedure om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan wordt een Omgevingsplanactiviteit (OPA). Voor meer informatie over het de wet en het overgangsrecht kunt u terecht op www.omgevingswetportaal.nl. Met de invoering van de Omgevingswet start ook het digitaal stelsel en een nieuw Omgevingsloket. Meer informatie over het nieuwe digitale stelsel met het Omgevingsloket vindt u op www.pre.omgevingswet.overheid.nl.

Het volgende advies geldt wanneer voor 1 januari 2021 een ontwerpwijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

Of uw plan daadwerkelijk haalbaar is, hangt onder andere af van de uitkomst van de benodigde planologische procedure. Om uw gewenste plan te kunnen realiseren, zijn de volgende wettelijke procedures nodig.

Wijzigen van het bestemmingsvlak en verplaatsen van het aanduidingsvlak burgerwoning
Binnenplanse wijzigingsprocedure

Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld biedt met toepassing van 32.6 en 32.7 sub a de mogelijkheid om een deel van het bestemmingsplan te wijzigen. Dit wijzigingsplan kan daarmee voorzien in het aanpassen van de bestemmingsvlakken en het aanduidingsvlak voor de woning. Omdat uw gewenste plan kan voldoen aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, kunt u een verzoek indienen voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit is een uitgebreide procedure. Deze procedure duurt circa 26 weken.

U kunt hierbij in overleg met de gemeente een wijzigingsplan opstellen. Een wijzigingsplan bestaat uit de onderdelen toelichting, regels en verbeelding. Het opstellen van een wijzigingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken kunt u laten uitvoeren door een onafhankelijke adviseur in te huren.

De gemeente beoordeelt vervolgens eerst het conceptplan en toetst de onderzoeksresultaten. Als hieruit blijkt dat er geen verdere belemmeringen zijn, kan de procedure gestart worden met het plegen van overleg met relevante instanties en het ter inzage leggen van het ontwerpplan. Daarna kan het wijzigingsplan worden vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Aan deze wijzigingsprocedure zijn extra legeskosten verbonden, bovenop de legeskosten voor een omgevingsvergunning. Deze extra kosten vindt u in de legesverordening. Daarnaast kan het zijn dat u op bepaalde terreinen onderzoek moet verrichten, wat ook extra kosten met zich meebrengt.

Vergroten van de woning

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (toepassing artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo)

Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld biedt met toepassing van 31.1 sub h (compensatieregeling) de mogelijkheid om af te wijken van de regels. Door af te wijken van de regels kan u een grotere woning bouwen. U kunt daarom een aanvraag reguliere omgevingsvergunning indienen waarbij u tevens de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' aanvraagt. Dit is een reguliere procedure. Deze procedure duurt 8 weken nadat u een complete aanvraag hebt ingediend. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met 6 weken. Aan een binnenplanse afwijkingsprocedure zijn extra legeskosten verbonden, bovenop de legeskosten voor een omgevingsvergunning. Deze extra kosten vindt u in de legesverordening.

Coördinatieverordening Woerden

De gemeente Woerden heeft een coördinatieverordening. Deze verordening maakt het mogelijk om eventueel gelijktijdig met de planologische procedure (wijzigingsplan) een omgevingsvergunning bouwen te verlenen (afwijken vergroten van de woning). Als u hiervan gebruik wilt maken, kunt u dit aangeven voordat u een verzoek indient om (een deel) van het bestemmingsplan te herzien of bij uw aanvraag om een omgevingsvergunning.

7. Hoe nu verder?

Uit bovenstaande blijkt dat wij nog geen definitieve uitkomst kunnen geven over de haalbaarheid. Het plan moet eerst aangepast worden aan de voorwaarden. Als u er voor kiest om verder te gaan met de

ontwikkeling van de locatie, kunt u een intentieovereenkomst afsluiten om de haalbaarheid verder te onderzoeken of u kunt meteen een formele aanvraag indienen. In het eerste geval wordt de haalbaarheid dus opnieuw bekeken en in het tweede geval – een formele aanvraag – is het praktisch dat er in het kader van vooroverleg duidelijkheid is over de gestelde voorwaarden. In beide gevallen is het belangrijk dat u voldoet aan de in deze brief gegeven voorwaarden voor de planuitwerking en dat u rekening houdt met de genoemde aandachtspunten.

Meer informatie over het haalbaarheidsverzoek, gemeentelijke beleidskaders en andere nuttige informatie voor de uitwerking van uw plan vindt u op de website van de gemeente.

8. Deze brief is geen formeel besluit

Deze brief geeft de uitkomst weer van het beoordelen van het haalbaarheidsverzoek en is geen besluit. Een definitief besluit wordt pas genomen na indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning. U kunt daarom aan deze brief geen rechten ontleen. Bezwaar maken is niet mogelijk. Deze mogelijkheid is er alleen wanneer u een formele aanvraag indient.

9. Heeft u nog vragen?

Deze brief bevat veel informatie. Wij kunnen ons voorstellen dat u hier vragen over heeft of hierover met ons in gesprek zou willen. Neemt u dan gerust contact met ons op. Dit kan via het telefoonnummer 14 0348 of via 

Met vriendelijke groeten,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden,



medewerker team Ruimtelijke plannen