

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP WIJZIGINGSPLAN

MEIJE 203-205 ZEGVELD

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED WOERDEN, KAMERIK, ZEGVELD

GEMEENTE WOERDEN

Opdrachtnummer : 99.534

IDnr. : NL.IMRO.0632.WPMeije203205-wOW1

Datum : jan. 2023

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Omgeving	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Nieuwe situatie.....	8
2.4	Vertaling in het wijzigingsplan	8
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID.....	13
4.1	Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan	13
4.2	Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan	14
4.3	Conclusie.....	15
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Geluid	16
5.3	Luchtkwaliteit.....	16
5.4	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse).....	17
5.5	Geur	18
5.6	Externe veiligheid	19
5.7	Bodem	21
5.8	Water.....	22
5.9	Ecologie.....	23
5.10	Archeologie.....	24
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
6	JURIDISCHE ASPECTEN	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Verbeelding en regels.....	27
6.3	Regels	27
7	UITVOERBAARHEID	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Bij de gemeente Woerden is een verzoek binnengekomen voor een functiewijziging van het perceel aan de Meije 205 te Zegveld. Bedoeling is dat de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd wordt naar een reguliere woonbestemming, met behoud van de bestaande woning en bijgebouwen.

Tevens is de eigendomssituatie van de kadastrale percelen die de adressen Meije 203 en 205 gewijzigd, waarvoor de begrenzing van de huidige woonbestemming Meije 203 dient te worden gewijzigd.

De percelen aan de Meije in Zegveld maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' dat is vastgesteld op 3 juli 2008 door de raad van de gemeente Woerden. Burgemeester en wethouders zijn volgens artikel 32.1 van de regels bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat een bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming, mits er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit dat artikel.

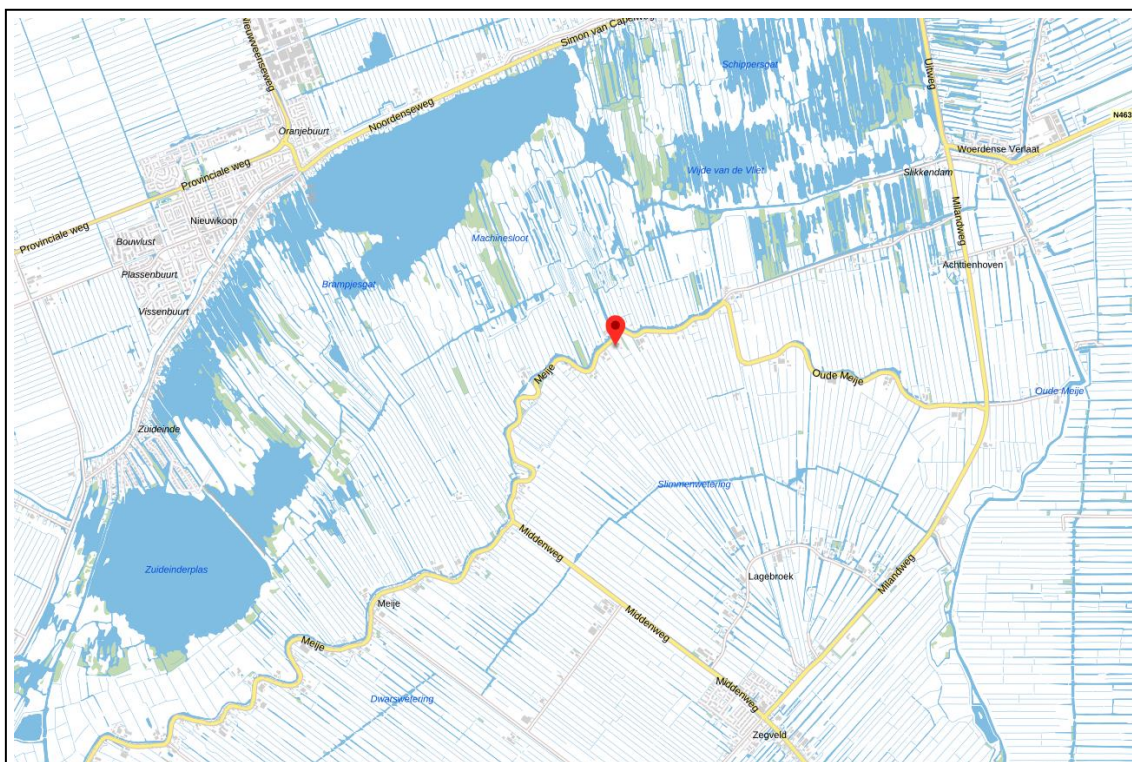
Het onderhavige verzoek tot bestemmingswijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan hieraan zijn gesteld. In het wijzigingsplan wordt dit nader gemotiveerd. Ook voor het overige zijn er geen omstandigheden om medewerking aan het verzoek te onthouden.

Het wijzigingsplan 'Meije 203-205 Zegveld' beoogt dan ook uitsluitend om de wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Woerden, aan de zuidoever van de rivier de Meije ten noorden van de kern Zegveld. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Bedrijf' uit het vigerende bestemmingsplan en is 5.568m² groot. Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Zegveld, sectie F, nummers 193, 194, 664, 666, 689 en (gedeeltelijk) 682 en 690

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 - Ligging plangebied op een topografische kaart (Bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

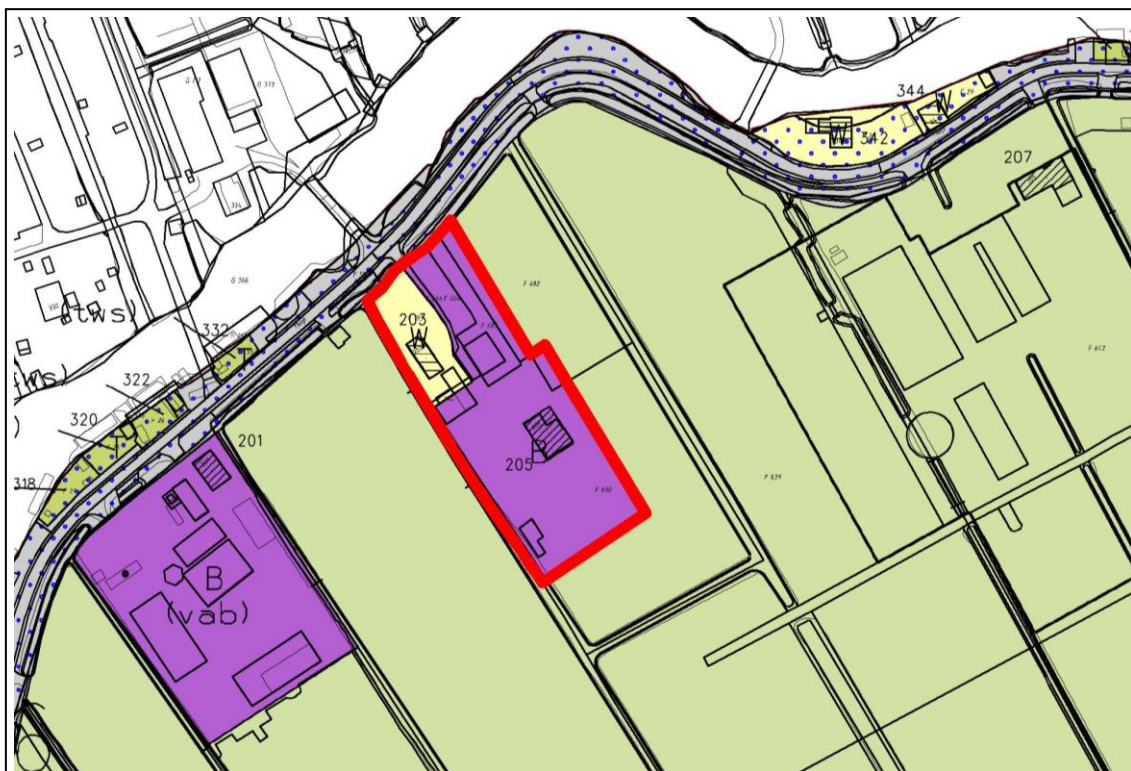
1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' dat is vastgesteld op 3 juli 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Woerden. Dit is het 'moederplan' waarop de wijziging betrekking heeft.

In het moederplan heeft het plangebied gebied deels de bestemming 'Bedrijf', als bedoeld in artikel 5 van de voorschriften en deels al de bestemming 'Wonen', als bedoeld in artikel 22.

Het gedeelte met de bedrijfsbestemming is specifiek aangeduid voor het gebruik als kunstgalerie (art. 5.1 lid a). Bebouwing ten behoeve van deze functie is toegestaan tot 220 m² en binnen het aangeduide bouwvlak is één (bedrijfs) woning toegestaan.

Verder is er in artikel 32.1 de mogelijkheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hieraan zijn diverse voorwaarde verbonden. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied (rood aangeduid) (Bron: ruimtelijke plannen)

Tevens zijn er twee herzieningen van toepassing op het plangebied: 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2' (vastgesteld 26 april 2012) en 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden' (vastgesteld 24 mei 2017).

In het eerste plan zijn voor het plangebied enkele begrippen herzien of toegevoegd. In het tweede (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

Deze twee herzieningen hebben inhoudelijk geen betekenis voor dit wijzigingsplan.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de bestemmingswijziging (de toekomstige situatie) beschreven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de beoogde wijziging aan de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan behandeld.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

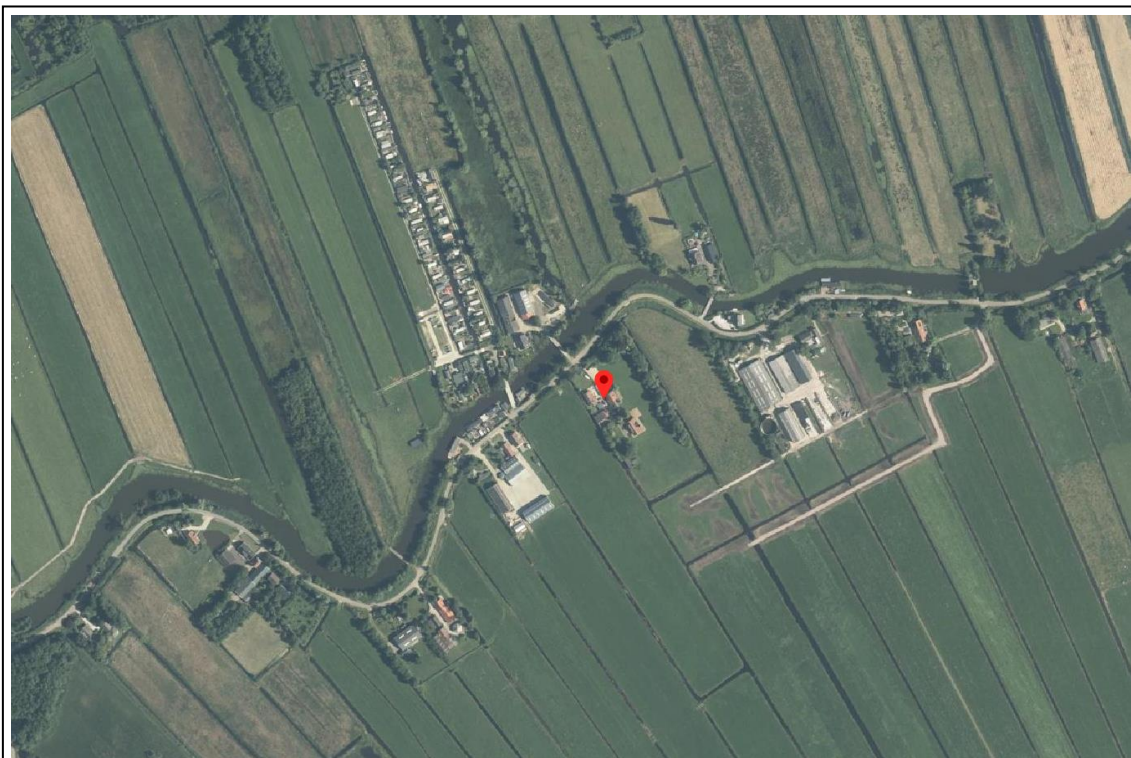
Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 OMGEVING

De percelen Meije 203 en 205 zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Woerden, op de zuidoever van de rivier de Meije, ten noorden van de kern Zegveld. Het plangebied ligt in overwegend agrarisch gebied waar het omringd is met agrarische gronden en bedrijven, woningen en bedrijven in landelijk gebied en recreatieve voorzieningen.

Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 - Luchtfoto en omgeving

Langs de Meije is een mix van (burger) woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven aanwezig. Ook zijn verspreid langs het lint diverse toeristische en recreatieve voorzieningen aanwezig. Bebouwingconcentraties bevinden zich verspreid langs de weg, in de richting van het ontginningspatroon langs het de riviertje de Meije.

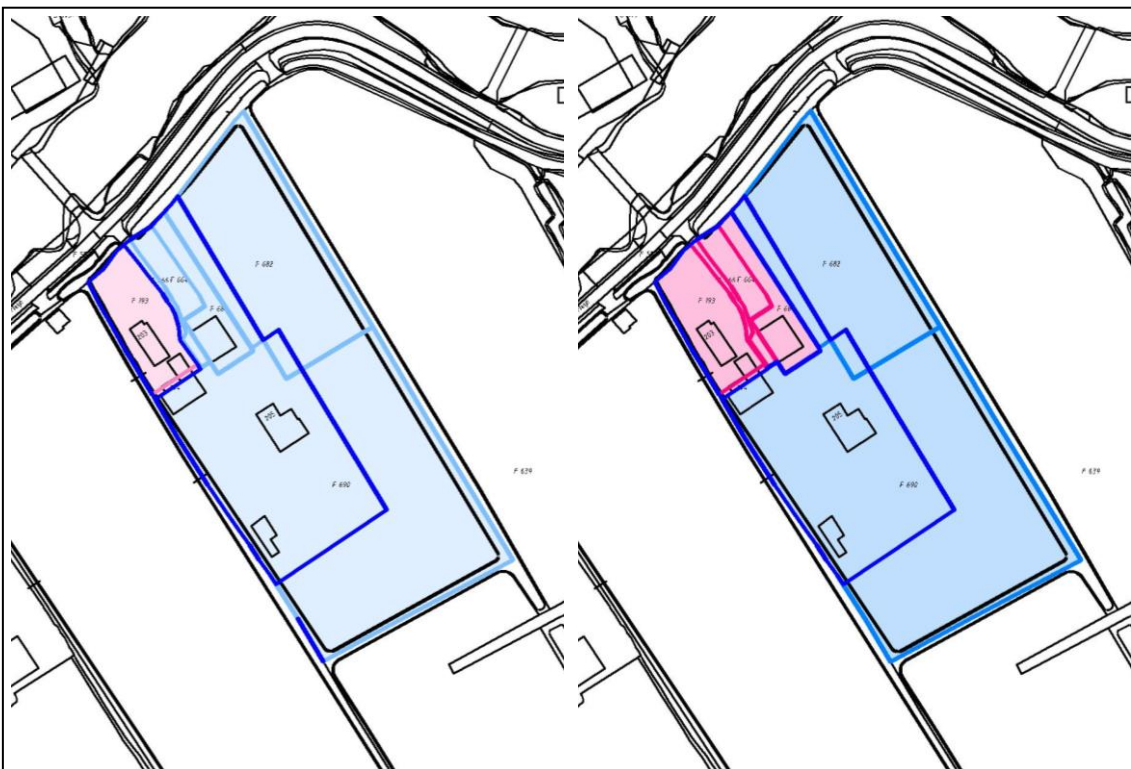
2.2 HUIDIGE SITUATIE

Het woonperceel Meije 203 is momenteel gelegen op het kadastrale perceel 193 en 194. Daarop is één woning en enkele bijgebouwen aanwezig.

Het perceel Meije 205 bestaat uit de (kadastrale) percelen 664, 666, 682, 689 en 690. Het heeft deels een bedrijfsbestemming waarop één (bedrijfs)woning, een bijgebouw gebruikt voor de kunstgalerie en een schuur op het achtererf aanwezig. Het zij- en achtererf heeft een agrarische bestemming.



Figuur 5 – luchtfoto bestaande situatie (Bron: verkoopbrochure De Koning Makelaars)



Figuur 6 – Eigendomssituatie huidig (links) en nieuw (rechts) met in blauw de bestemmingsgrenzen

2.3 NIEUWE SITUATIE

In de nieuwe situatie worden enkele kadastrale percelen verkocht aan de eigenaar van Meije 203. Alhoewel dit geen direct effect heeft op de bestemmingssystematiek, heeft dit wel impact op de ordening van bestemmingsvlakken 'Wonen'; waarbinnen elk één (aangeduide) woning met een maximaal oppervlak bijgebouwen mogelijk is.

De kadastrale percelen 664, 666 en 689 worden verkocht aan de eigenaar van Meije 203 en zullen daarmee tot dit erf toebehoren en een woonbestemming krijgen. De resterende delen van het voormalige bedrijfsperceel, behorend tot de kadastrale percelen 682 en 690, krijgen ook een woonbestemming behorend tot het erf Meij 205. De overige delen, bestemd als agrarisch, blijven ongewijzigd.

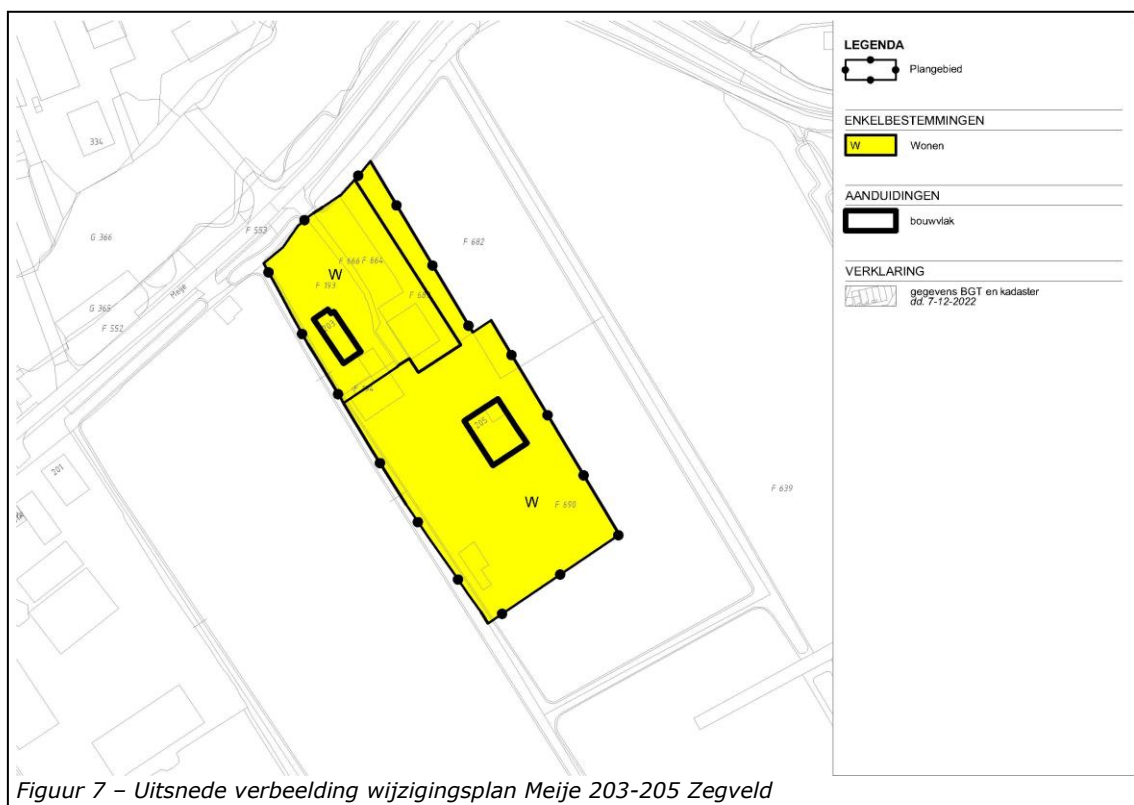
Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuw gebouwd. De bestaande woningen alsmede bestaande bijgebouwen op het erf blijven gehandhaafd.

2.4 VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN

Dit wijzigingsplan maakt de wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemmingen mogelijk. Daarbij wordt de onderlinge situering van de woonbestemmingen voor Meije 203 en 205 onderling in lijn gebracht met de nieuwe eigendomssituatie. Zodoende beschikken beide erven over een woonbestemming met één bouwvlak, bestemd voor één woning, en de bestaande bijgebouwen. Deze bijgebouwen kunnen conform de bepalingen in het moederplan worden gebruikt. Zelfstandige bewoning is nadrukkelijk niet toegestaan in bijgebouwen.

In de regels van het wijzigingsplan is verwezen naar de relevante artikelen in de voorschriften van het 'moederplan'. Specifiek gaat het om het artikel 22 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'.

In figuur 7 is de verbeelding van het nieuwe wijzigingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven, dat het zinvol kan zijn om een functiewijziging middels bestemmingswijziging mogelijk te maken. Dit is onderdeel van afwegingen die in het moederplan reeds zijn gemaakt en middels de wijzigingsvoorwaarden in artikel 32 zijn ingevuld. Aan deze voorwaarden wordt separaat getoetst in hoofdstuk 4.

Gezien het feit dat er enkel een functiewijziging naar wonen wordt beoogd, waarbij geen sprake is van sloop- en/of bouwactiviteiten, zijn er geen andere beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor beleidsaspecten wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan.

Echter is er sinds de vaststelling van het moederplan, op diverse vlakken nieuw beleid vastgesteld waar ook een wijzigingsplan aan moet voldaan. In onderstaande wordt een nadere toelichting op enkele relevante beleidsstukken gegeven.

3.1 RIJKSBELEID

Vanuit rijkswege kunnen onder meer de Nationale omgevingsvisie, het Besluit algemene regels voor ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening van belang zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het wijzigingsplan ziet enkel toe op de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning. Er zijn geen nationale belangen waar het initiatief aan dient te worden getoetst.

Het voornemen is niet strijdig met nationaal beleid.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Vanuit provinciaal belang zijn met name de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht van belang. Daarbij zijn in de verordening regels opgenomen voor in de provinciale omgevingsvisie als belangen omschreven thema's en doorwerken naar gemeentelijk niveau, zoals in bestemmingsplannen.

3.2.1 *Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht*

In navolgende worden de meest relevante belangen voor de functiewijziging toegelicht.

Cultuurhistorie

Afdeling 7.2 van de IOV beschrijft de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht.

De planlocatie is gelegen in het Agrarisch cultuurlandschap, deelgebied Kockengen - Kamerik - Zegveld. Daarover is in de IOV bepaald:

Het gebied Kockengen - Kamerik - Zegveld is een typisch twaalfde-eeuws cope-ontginningslandschap dat nog behoorlijk intact is. Het is een schoolvoorbeeld van onder centrale regie uitgevoerde, zeer regelmatige cope-ontginning en vormt (met het in Zuid-Holland doorlopende deel) het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Het betreft een binnen Europa unieke

veenontginning, met vaste dieptematen, een regelmatig patroon van (veelal verbrede) sloten en een ritme van (dwars)kaden en boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Zowel enkelzijdige als dubbelzijdige linten komen voor, met een veelal half open karakter. Er worden drie deelgebieden onderscheiden: het schaakbordpatroon van zeer regelmatige ontginningsblokken rond Kockengen (cope), de waaivormige verkaveling van Zegveld (opstrek) en het gebied rond Kamerik met ten opzichte van de ontginningsbasis verschoven boerderijlinten.

Landschap

Afdeling 7.3 van de IOV beschrijft de bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap, in dit geval het Landschap Groene Hart, zoals dat in de bijlage 15 bij de IOV als volgt is beschreven:

Groene Hart

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een zeer divers landschap met tegenstellingen.

Rust en reuring

Rust en weidse open weidegebieden zijn de essentie, maar er zijn ook dynamische zones met economische dragers en transportassen. Vroeger waren dat vooral de rivieren en hun oevers, tegenwoordig zijn dat wegen, spoorlijnen en kanalen. Naast de openheid heeft de aanleg van buitenplaatsen geleid tot landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die juist intiem en besloten zijn. In het Groene Hart vinden we verder naast groen ook boerderijlinten, dorpen en grotere steden als Woerden en Mijdrecht. Nationaal Landschap het Groene Hart vervult een belangrijke functie als recreatiegebied voor de steden die er omheen liggen en ontleent daar mede haar bestaansrecht aan. Deze recreatieve functie zorgt voor reuring.

Kernkwaliteiten

- openheid
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.
- landschappelijke diversiteit
- rust en stilte

Ambities

Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit
- rust en reuring
- oude en nieuwe overgangen

Toetsing beleid

Rondom het plangebied is de historische verkavelingsstructuur, dwars op het veenriviervak De Meije, nog zeer goed herkenbaar. Het bebouwingslint langs de Meije wordt gevormd door hoofdzakelijk (voormalig) agrarische bebouwing op de kop van de percelen aan de weg. Achter het lint is het waaivormige en open agrarische landschap zichtbaar.

Aangezien het wijzigingsplan enkel een functieverandering van een (bestaande) bedrijfswoning naar een reguliere (burger) woning mogelijk maakt, waarbij geen ruimtelijke ingrepen (zoals nieuwbouw) zijn voorzien, is er geen sprake van aantasting van de aanwezige waarden.

Tevens is de bestemmingswijziging conform de in het moederplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden, zoals in hoofdstuk 4 wordt toegelicht.

Het voornemen is niet strijdig met het provinciaal beleid.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat de provinciale omgevingsvisie en (interim)omgevingsverordening ook een directe werking hebben, waarbij ook bij eventuele toekomstige ontwikkelingen die volgens het wijzigingsplan mogelijk zijn, getoetst moet worden aan de beschreven waarden.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Het (relevante) gemeentelijk beleid richt zich in de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden, Woonvisie Woerden 2019-2024 en andere visies en nota's met name op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit wijzigingsplan ziet enkel toe op de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning. Deze ontwikkeling is niet strijdig met gemeentelijk beleid.

Bovendien is deze wijziging al mogelijk gemaakt in het moederplan onder specifieke voorwaarden. In hoofdstuk 4 wordt specifiek aan deze voorwaarden getoetst.

Het voornemen is niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld', ook wel het moederplan genoemd.

4.1 INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

De wijzigingsbevoegdheid die voor het perceel Meije 205 van toepassing is om het bestemming te wijzigen naar 'Wonen', is opgenomen in artikel 32.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. Dit artikel luidt als volgt:

32. ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

32.1 Wijziging naar andere bestemmingen bij beëindiging van agrarische en andere bedrijven en bij bestemmingsvlakken met de aanduiding 'Vrijkomende agrarische bebouwing'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in het artikel:

*3 (Agrarisch - Landschappelijke Waarden)
(...)*

dan wel binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel:

*5, (Bedrijf), met uitzondering van het baggerdepot,
7, (Bedrijventerrein),
11, (Horeca),
12, (Kantoor),
13, (Maatschappelijk), met uitzondering van (dieren)begraafplaatsen,
16, (Recreatie),*

(...)

de bestemming te wijzigingen in een van de hierna genoemde bestemmingen, mits de naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden en met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

wijziging in bestemming	in acht te nemen bepalingen
Wonen (het bestaande aantal wooneenheden toegestaan)	a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning met de aanduiding 'bedrijfswoning' worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 22; de overige gronden binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak houden respectievelijk krijgen de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming; b. het bepaalde in artikel 22 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, waarbij het aanduidingsvlak van de voormalige bedrijfswoning als 'burgerwoning' zal worden aangeduid; c. de woning met aanduiding 'tweede bedrijfswoning' krijgt de aanduiding 'voormalige tweede bedrijfswoning' en een apart bestemmingsvlak, met uitzondering van in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw of cultuurhistorisch waardevol bijgebouw;

	d. bij meer wooneenheden in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw wordt het aantal wooneenheden voor de code W geplaatst bij een bestaande wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw krijgt of houdt dit de aanduiding 'wonen toegestaan'; e. op elk bestemmingsvlak is één woning toegestaan, namelijk de bestaande woning er zijn alleen extra wooneenheden toegestaan in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw (zie onder c) of bij de aanduiding 'wonen toegestaan' (zie onder d) het aantal wooneenheden binnen elk bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
(...)	(...)

4.2 TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

Algemeen

De wijzigingsprocedure heeft betrekking op gronden die in het moederplan de bestemming 'Bedrijf', niet zijnde een baggerdepot, hebben.

De wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op het plangebied.

De als 'wonen' bestemde gronden in het moederplan, worden niet gewijzigd maar zijn voor de integrale bestemmingssystematiek meegenomen in dit wijzigingsplan.

Ad a.

Enkel de gronden die de bedrijfsbestemming hebben, worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. In de planregels is bepaald dat artikel 22 'Wonen' uit het moederplan van toepassing is. De overige gronden op het perceel behouden de agrarische bestemming.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

De bestaande (voormalige) bedrijfswoning wordt middels een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' aangeduid als 'burgerwoning'. Het bouwvlak komt overeen met de bestaande woning, in het moederplan aangeduid als bedrijfswoning. Er ontstaan geen nieuwe bouwrechten.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Niet van toepassing, er is geen sprake van een tweede bedrijfswoning.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

Niet van toepassing, er is geen sprake van wooneenheden in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

Niet van toepassing, er is enkel sprake van een enkele, bestaande woning op elk van de twee woonpercelen. Het aantal woningen wordt niet vergroot.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

4.3 CONCLUSIE

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

5.2 GELUID

5.2.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

In de Wgh zijn geluidsgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

5.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Dit wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging mogelijk op het bestaande perceel Meije 205. Er worden geeneen nieuwe woningen en daarmee geen nieuwe (geluid)gevoelige objecten mogelijk gemaakt. Nader toetsing aan het aspect geluid is niet van toepassing.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het wijzigingsplan.

5.3 LUCHTKWALITEIT

5.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;

- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Voorliggend wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er worden geen nieuwe woningen en daarmee geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Nader toetsing aan het aspect luchtkwaliteit is niet van toepassing.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het wijzigingsplan.

5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

5.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er worden géén nieuwe woningen mogelijk gemaakt die getoetst moeten worden aan de richtafstanden van bedrijven in de omgeving.

Eveneens geldt dat, ten opzichte van bedrijvigheid in de omgeving, de bestaande (bedrijfs)woning reeds als woning van derden wordt beschouwd en daarmee maatgevend is. De functiewijziging naar burgerwoning levert géén belemmering op voor de bedrijfsvoering van (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Ook kan worden gesteld dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving zijn verschillende agrarische- en niet-agrarische bedrijven gevestigd, allen op meer dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.

Bovenstaande is ook van toepassing voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied, waarvoor specifiek het aspect geur bepalend is. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Als laatste aspect wordt de afstand tot aanwezige (bovengrondse) propaantanks toegelicht. De woningen aan de Meije, waaronder ook Meije 203 en 205, beschikken beide over een dergelijke tank die aan de voorzijde van de percelen aan de weg is gepositioneerd. In het Besluit activiteiten leefomgeving is vastgelegd dat de afstand tot een woning van derden minstens 10 meter moet bedragen. Maar omdat bij beide woningen een propaantank is gelegen, mag deze afstand verminderd worden tot 5 m. Aan deze afstand wordt voldaan. Dat geldt ook voor de afstanden tot andere tanks en woningen in de omgeving.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het wijzigingsplan.

5.5 GEUR

5.5.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet

milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 1.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 1 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

5.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Het wijzigingsplan maakt géén extra woning mogelijk en derhalve géén nieuw geurgevoelig object. De afstand tot agrarische bedrijven in de omgeving (waarnder Meije 207 en 334) bedraagt méér dan 50 m. Nadere toetsing aan het aspect geur is niet van toepassing.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het wijzigingsplan.

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

5.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat

het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er worden geen nieuwe verblijfsobjecten mogelijk gemaakt. Nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het wijzigingsplan.

5.7 BODEM

5.7.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

5.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Dit wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er is geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden waarbij sprake is van verstoring van de bodem.

Ter plaatse van perceel Meije 205 is nooit sprake geweest van een ander gebruik dan als kunstgalerie met een (bedrijfs) woning. Er is geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt ofwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is.

In het historisch bodembestand van de ODRU is melding van een eventuele ondergrondse HBO tank bij de woning Meije 205, vermoedelijk in gebruik geweest voor verwarming van de woning. Onbekend in het archief van de ODRU is of deze nog aanwezig is.

Er is onderzoek gedaan in het historisch archief van de gemeente Woerden (voormalig gemeente Zegveld, voor 1-1-1989) naar de aanwezigheid van deze ondergrondse tank. Er is géén vermelding gevonden. Zodra er sprake is van sloop van de woning, kan een eventueel nog aanwezige tank alsnog verwijderd worden. Van sloop of graafwerkzaamheden is geen sprake.

In geval van een toekomstige vergunningsaanvraag voor sloop- of bouwactiviteiten, waarbij ook sprake is van werkzaamheden in de bodem, kan de gemeente een verkennend bodemonderzoek eisen om te bepalen of er nog sprake is van aanwezigheid of verontreiniging als gevolg van deze tank of andere bronnen.

Er is geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik voor wonen en tuin. Het feitelijke gebruikt wijzigt immers niet.

5.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

5.8 WATER

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Woerden is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen over de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het Hoogheemraadschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het Hoogheemraadschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder

andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

5.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Dit wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er is daarbij geen sprake van toename van het bebouwde oppervlakte. Ook wijzigt de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd niet.

Op het perceel en in de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Problemen hieromtrent worden dan ook niet verwacht.

Nadere toetsing aan het aspect water is niet aan de orde.

5.8.4 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.9 ECOLOGIE

5.9.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Dit wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er is daarbij geen sprake van sloop- of bouwactiviteiten waarbij de ecologische waarden in het geding zijn. Ook is er geen sprake van een toename van de verkeersstromen als gevolg van het gewijzigde gebruik; er is zelfs sprake van afname omdat de publieke functie van het kunstatelier vervalt.

Nadere toetsing aan ecologische waarden is niet van toepassing.

5.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Zorgplicht

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.10 ARCHEOLOGIE

5.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 1 juli 2023.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Woerden heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in een archeologisch beleid uit 2010. In 2022 is dit beleid geactualiseerd (Archeologiebeleid gemeente Woerden, BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau, Boer,

G.H. et al, 2022) Het beleid is niet planologisch verankerd in een paraplu-planherziening.

5.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er is daarbij geen sprake van sloop- of bouwactiviteiten waarbij de ondergrond geroerd zal worden.

In het moederplan gelden voor het plangebied geen specifieke archeologische verwachtingswaarden.

In het actuele gemeentelijk beleid is de planlocatie gelegen in een gebied waarvoor de beleidscategorieën 4, 5 en 6 (hoog, middelhoog en lage archeologische verwachting) gelden. Dit beleid is echter niet planologisch vastgelegd en zijn er op dit moment geen mogelijkheden om deze waarden met een 'dubbelbestemming' op te nemen in het wijzigingsplan, aangezien de wijzigingsbevoegdheid daar niet in voorziet.

Aangezien er geen bodemroerende activiteiten zijn voorzien als gevolg van dit wijzigingsplan, is er geen directe aanleiding om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er in de toekomst alsnog activiteiten zijn voorzien waarbij de bodem geroerd wordt, dan dient er op dat moment alsnog getoetst te worden aan het gemeentelijk beleid.

5.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden, onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

5.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

5.11.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-

plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.11.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het wijzigingsplan maakt enkel de bestemmingswijziging op het bestaande perceel Meije 205 mogelijk. Er worden daarbij geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is in het kader van het wijzigingsplan geen m.e.r.-procedure nodig.

5.11.3 Conclusie

Voor het wijzigingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van de bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen' zoals opgenomen in artikel 32.1 uit het moederplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 VERBEELDING EN REGELS

Op de verbeelding is de bestemmingswijziging vormgegeven door ter plaatse van de percelen Meije 203 en 205 een woonbestemming toe te passen. Beide percelen zijn voorzien van een bouwvlak waarbinnen één woning is toegestaan, afgestemd op de bouwvlakken in het moederplan.

6.3 REGELS

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan. Omdat nadien ook nog diverse (paraplu)bestemmingsplannen zijn vastgesteld en van toepassing zijn, worden deze plannen ook onder het begrip 'bestemmingsplan' benoemd. De regels uit deze plannen worden hiermee ook op de bestemming uit het wijzigingsplan 'van toepassing verklaard'.

In hoofdstuk 2 wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen'.

In hoofdstuk 3 worden algemene regels opgenomen. Omdat deze identiek zijn aan het moederplan wordt hiernaar verwezen.

Er is een anti-dubbeltelregel opgenomen, afgestemd op de standaard bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht om deze bepaling niet alleen in het bestemmingsplan op te nemen, maar ook in een wijzigingsplan. De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het

bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan volgens de regels beoogt toe te staan.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook de overgangsregels (bouwen en gebruik) dienen op basis van de bepalingen uit het Bro te worden opgenomen in het wijzigingsplan.

In de slotregel wordt uiteraard de naam van het onderhavige wijzigingsplan aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een wijzigingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het wijzigingsplan maakt de bestemmingswijziging van de percelen Meije 203 en 205 te Zegveld mogelijk. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft verder een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het wijzigingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het plan.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een plan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het Hoogheemraadschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het wijzigingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In dit kader is het plan voorgelegd aan (onder meer) de Provincie Utrecht. Opmerkingen uit dit overleg zijn verwerkt in dit wijzigingsplan.

7.2.2 Zienswijzen ontwerp wijzigingsplan

De formele planprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan. Volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

