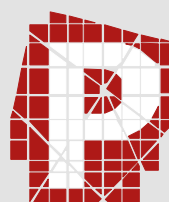


Ontwerp Wijzigingsplan

Teckop 17 te Kamerik

Gemeente Woerden

IMRO-id: NL.IMRO.0632.WPTeckop17-OW01



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam: Teckop 17, Kamerik

Planstatus: ontwerp

IMRO-identificatiecode: NL.IMRO.0632.WPTeckop17-OW01

Datum: 19 december 2023

Kenmerk Plannen-makers: PM23032

Opdrachtgever: Centrum Architecten



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL8634.45.639.B.01
KvK nummer: 84970502*



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Planlocatie	5
2.2	Beschrijving van het plan	7
2.3	Vigerend bestemmingsplan	9
2.4	Toetsing Wijzigingsbevoegdheid	9
3	Beleidsmatige onderbouwing	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	19
4.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluidhinder	20
4.4	Ecologie	21
4.5	Bodem	21
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Archeologie	26
4.9	Waterhuishouding	28
4.10	Verkeer en parkeren	30
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Opzet van de regels	31
5.3	De bestemmingen	32
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	Bijlagen	34



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Teckop 17 in Kamerik is een rijksmonumentale boerderij met opstallen gesitueerd. De eigenaar en initiatiefnemer van dit plan woont nu ongeveer een jaar aan Teckop 17. De wens is om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming.. Om de voorgenomen wijziging mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 32.1) uit het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing en een juridisch bindend kader in de vorm van regels en een verbeelding.

1.2 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente past. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het wijzigingsplan.



2 Het plan

2.1 Planlocatie

Veenweidelandschap

Het plangebied is gelegen binnen het Hollands-Utrechtse veenweidelandschap dat onderdeel uitmaakt van het Groene Hart. Het is een landelijk gebied, gekenmerkt door uitgestrekte weidegebieden met een open en weids karakter met veel ruimte voor groen en water.

Het plangebied valt binnen de gemeente Woerden (provincie Utrecht) en is gelegen binnen het agrarisch bebouwingslint Teckop. Hier wordt de agrarische bebouwing afgewisseld met kleinschalige woningbouw. De volgens cope-ontginning verkavelde polder is goed bewaard gebleven en wordt aan de noord- en oostzijde omsloten door de Hollandse Kade.

Teckop

De agrarische bebouwing stamt uit de laatste 300 jaar en is van oorsprong aan beide zijden van Teckop gelegen. Met name na de Tweede wereldoorlog is het aantal burgerwoningen toegenomen. In afbeeldingen 1 en 2 is het plangebied met de directe omgeving weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als Kamerik, sectie K, perceelnummer 408 en heeft een oppervlak van circa 12.790 m².

De watergangen aan weerszijden van het plangebied liggen loodrecht op de weg Teckop. Deze weg verbindt het gehucht met de dorpen Kamerik en Kockengen.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving, plangebied aangeduid met rood kader (bron: Google Earth).





Figuur 2. Ligging plangebied in nabije omgeving, plangebied aangeduid met blauw vlak. (bron: PDOK).

De planlocatie ligt in een buitengebied, waar zich veehouderijen bevinden. Veel van deze veehouderijen zijn kleinschalig. Verspreid langs de Teckop liggen woonbestemmingen en andersoortige bedrijven, veelal gelieerd aan de agrarische bedrijvigheid die het gebied kent.



2.2 Beschrijving van het plan

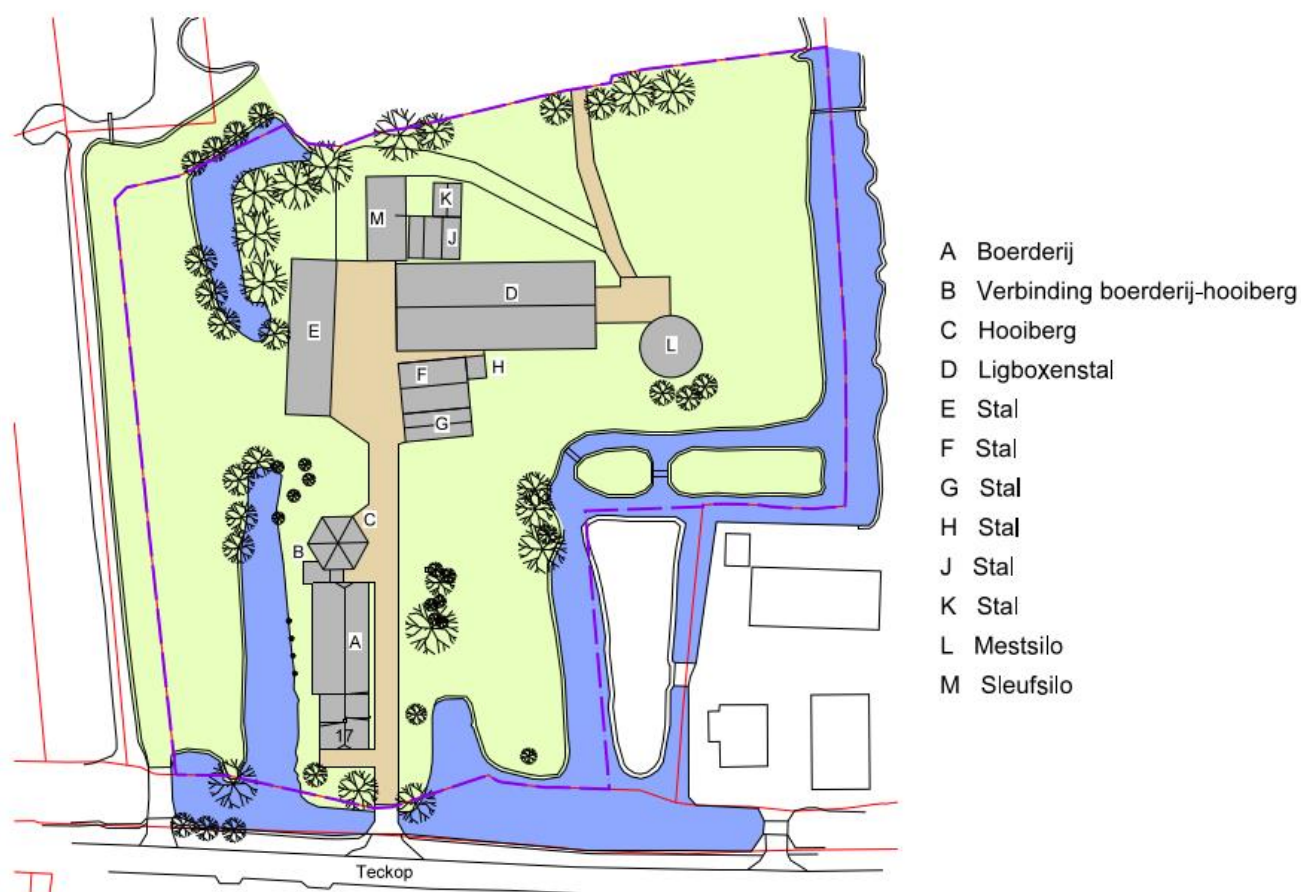
2.2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit verschillende gebouwen, zie onderstaande afbeelding. Het hoofdgebouw betreft een Rijksmonumentale boerderij genaamd 'Vrede-Best'. Dit is een achttiende-eeuwse langhuisboerderij met lage zijgevels. De boerderij staat haaks op de weg en lijkt, afgaande op de daklijn, in de loop der tijd minimaal eenmaal verlengd. De langhuisboerderij is in slechte staat. Volgens tekeningen uit begin 19^e eeuw bestond de bebouwing rond het erf uit de langhuisboerderij en een zomerhuis. Later kwamen daar een hooiberg en een schuur bij, waarschijnlijk voor het jongvee of varkens.

In de 2^e helft van de 20^e eeuw is de overige bebouwing op het erf gerealiseerd, bestaande uit een ligboxenstal (1978), een mestsilo (1988) alsmede verschillende varkensschuren. De schuren zijn over het algemeen in slechte staat en deels met daken van asbest golfplaten.

Het zomerhuis is eind jaren 60 afgebroken en de karakteristieke doorlopende watergang, die langs het zomerhuis liep is gedeeltelijk gedempt.

In navolgende afbeelding is de bestaande bebouwing binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Figuur 3. Bestaande situatie incl. typering gebouwen (bron: Centrum Architecten).





Figuur 4. Afbeeldingen van de huidige situatie plangebied

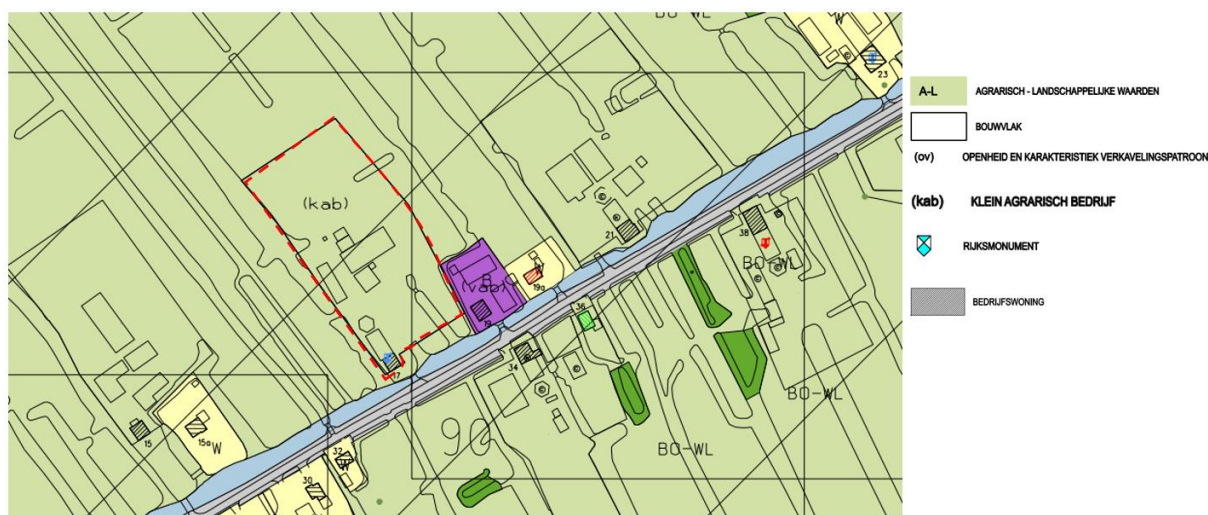
2.2.2 Beoogde situatie

De beoogde situatie is dat de bestemming gewijzigd wordt en dat daarmee de gronden gebruikt kunnen worden overeenkomstig het beoogde gebruik. De aanwezige bebouwing zal in de beoogde situatie gehandhaafd worden. Alleen de bestemming Agrarisch wordt aangepast naar Wonen.



Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en (vastgesteld 3 juli 2008) 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2' (vastgesteld 26 april 2012).

Daarnaast geldt de aanduiding 'klein agrarisch bedrijf'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om extra bedrijfsbebouwing toe te staan, mits aangetoond wordt dat nieuwe bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.



Parapluplan Woerden 1 (bouwlagen stallen, PDV, kleine windmolens'.

Indien van toepassing, worden de regels uit dit parapluplan verwerkt in de regels bijbehorend aan het voorliggende bestemmingsplan.

In deze paragraaf is de toetsing opgenomen van het planvoornemen aan de voorwaarden uit artikel 32.1 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”

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), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen, mits de naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden en met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

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;

In voorliggend plan zijn de gronden ter plaatse van het bestaande erf en de bebouwing als Wonen bestemd. De overige gronden blijven de bestemming Agrarisch – Landschappelijke waarden behouden. Als plangrens is het vigerende bouwvlak aangehouden.

b. het bepaalde in artikel 22 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, waarbij het aanduidingsvlak van de voormalige bedrijfswoning als “burgerwoning” zal worden aangeduid;

In voorliggend plan is de voormalige woning als “(reguliere) woning bestemd

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;

Dit lid is niet van toepassing want er is voorliggend plan geen sprake van een tweede bedrijfswoning.

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”;

Dit lid is niet van toepassing want er is voorliggend plan geen sprake van meerdere wooneenheden binnen het bestaande monumentale pand.

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;

In voorliggend plan wordt voldaan aan dit lid.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met Rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact



ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijkswaagen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Het planvoornemen valt niet in een van de aangegeven projecten zoals benoemd in de Barro. Vanuit de Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:

1. Beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. Indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ als volgt vastgelegd: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Planspecifiek

Gelet op jurisprudentie en het feit dat het initiatief ruimte biedt aan het omzetten van een agrarische bedrijfswoning (de langhuis boerderij) naar een reguliere woning is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 januari 2024 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnuvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma’s en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met zeven beleidsthema’s richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Planspecifiek

Het planvoornemen ligt in een aantal thema’s van de omgevingsvisie. Deze thema’s worden hieronder besproken. Het planvoornemen wordt tegelijkertijd aan deze thema’s getoetst.

Bufferzone Stillegebied

Het intensieve gebruik van onze leefomgeving zorgt voor steeds meer geluidhinder, terwijl de behoefte aan rust en ontspanning groot is. Stillegebieden vervullen een rol in die behoefte. Behalve voor de



rustzoekende inwoner, is stilte ook van belang voor de beleving van het landschap en natuur. In de provincie Utrecht zijn 14 stiltegebieden aangewezen. Ter bescherming van de stiltegebieden zijn regels in de Omgevingsverordening opgenomen. Een stiltegebied bestaat uit een stille kern en een bufferzone stiltegebied.

Overstroombaar gebied

Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. Het plangebied bevindt zich in een overstroombaar gebied. Bij eventuele overstromingen dienen de gevolgen beperkt te worden. Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies is van belang.

Het planvoornemen heeft geen invloed op het aanwezige overstroombaar gebied. Er vinden daarnaast ook geen ontwikkelingen plaats die een nadelige invloed kunnen hebben op de waterkering.

Weidevogelkerngebied

De weidevogelkerngebieden zijn internationaal van groot belang voor de bescherming van weidevogels. Windturbines en zonnevelden kunnen negatieve gevolgen hebben voor de weidevogelkerngebieden. Vanwege het belang van de energietransitie worden windturbines en zonnevelden echter niet uitgesloten binnen de weidevogelkerngebieden. Voorwaarde is wel dat er tegelijkertijd sprake is van aantoonbaar per saldo minimaal behoud van de kwaliteit van het leefgebied. De volgende factoren zijn belangrijk voor de geschiktheid van een gebied als leefgebied van weidevogels: voldoende omvang van het gebied (met daarbinnen zo mogelijk een reservaat als harde kern), openheid, rust, relatief hoge waterpeilen, agrarisch natuurbeheer gericht op weidevogels, een goede inrichting (zoals plas-dras, natuurvriendelijke oevers en microreliëf) en voorkomen van predatie. De regel heeft betrekking op weidevogelkerngebieden buiten het NNN. Voor de weidevogelkerngebieden binnen het NNN gelden de NNN regels. Met het oog op het leefgebied weidevogelkerngebieden wordt een handreiking opgesteld.

CHS agrarisch cultuurlandschap

De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in (1) de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting; (2) de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten; (3) het waterbeheersingssysteem en (4) de openheid van het landschap. Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling.

Landschap Groene Hart

De provincie Utrecht kent vijf karakteristieke landschappen. Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsbegrenzing het Groene Hart. Het Groene Hart loopt naast Utrecht door in Noord- en Zuid-Holland en is de centrale open ruimte in de Randstad. Het Groene Hart is in de NOVI door het Rijk opgenomen als een van de acht NOVI-gebieden binnen Nederland. NOVI-gebieden zijn gebieden met essentiële, complexe en urgente opgaven met een nationaal belang waar samenwerking tussen alle overheidslagen noodzakelijk is om succesvol antwoord te geven op de opgaven.

Het Groene Hart wordt in de Omgevingsvisie aangewezen als een open landschap met een (veen)weide karakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.) en waar sprake is van landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Binnen het Groene Hart dienen de waarden van het agrarische cultuurlandschap beschermd en benut te worden.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van



een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 10 maart 2021 in werking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

Planspecifiek

Voor het voorgenomen plan zijn de regels in de interim omgevingsverordening relevant die betrekking hebben tot overstroombaar gebied, cultuurhistorische hoofdstructuur, weidevogelkerngebied, landschap het Groene Hart, landelijk gebied en bufferzone stiltegebied. Deze aspecten zijn eerder behandeld in paragraaf 3.2.1.

Artikel 2.10 Instructieregel Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied. Bij overstromingen dienen de gevolgen beperkt te worden. Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies is van belang.

De planlocatie ligt buitendijks en in een gebied waar sprake is van een overstromingskans. Gezien de aard en de omvang van het planvoornemen heeft het plan geen invloed op het overstroombaar gebied waar het in ligt. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die een nadelige invloed hebben op het functioneren van de waterkering. Voor het planvoornemen is het waterschap om advies gevraagd. Zie voor een verdere uitwerking van het aspect Water paragraaf 4.8.

Artikel 6.12 Windturbines en zonnevelden binnen weidevogelkerngebieden

Dit artikel stelt regels ten aanzien van windturbines en zonnevelden binnen weidevogelkerngebieden. Zo dient de kwaliteit van het leefgebied van de weidevogels aantoonbaar minimaal per saldo te worden behouden. Voorliggend plan maakt geen windturbines of zonnevelden mogelijk. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect ecologie.

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden.

In voorliggend plan wordt enkel de bestemming gewijzigd. De omliggende gronden wordt nader ingericht ten behoeve van de cultuurhistorische agrarische waarden. De woonbestemming in voorliggend plan is gesitueerd ter plaatse van de huidige bebouwing. Hierdoor worden aanwezige zichtlijnen niet aangetast en behoudt het plangebied haar huidige structuur. Er wordt gestreefd naar herstel van de inrichting rond de boerderij met o.a. een boomgaard en een formele tuin aan de voorzijde, kenmerkend voor dit gebied.

Artikel 7.9 – Instructieregel Landschap

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het Groene Hart laat geen bestemmingen of regels toe die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Tevens bevat de motivering van een bestemmingsplan een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Voorliggend plan omvat enkel het wijzigingen van de bestemming. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden dan ook niet aangetast. De fysieke situatie blijft ongewijzigd.. Hierdoor worden de bestaande zichtlijnen en dus de openheid niet aangetast.

Artikel 9.28 – Beoordelingsregel vergunning en maatwerkvoorschrift in bufferzone stiltegebied

Deze beoordelingsregel stelt regels ten aanzien van niet-plaatsgebonden activiteiten en vergunningen voor inrichtingen in relatie tot de maximale waarde voor het 24-uursgemiddelde geluidsniveau in het stiltegebied. In voorliggend plan is er geen sprake van een activiteit of een inrichting dat een negatief



effect heeft op het stiltegebied. Er kan juist geconcludeerd worden dat door het wegvallen van het agrarisch bouwvlak en daarbij behorende agrarische bedrijvigheid een verbetering van de akoestische situatie optreedt.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen voldoet aan het beleid van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Woerden

Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Woerden de Omgevingsvisie Woerden vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de langere termijn. De Omgevingsvisie zorgt voor een samenhangend kader waarin alle ruimtelijk relevante thema's betrokken zijn, variërend van milieu tot bodem, van openbare ruimte tot wonen en van landschap tot energieopwekking. De omgevingsvisie beschrijft de uitgangspunten en de 'Waarden van gemeente Woerden' die de basis zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met behulp van de volgende vier ontwerpprincipes dienen de beschreven uitgangspunten en waarden concreet te worden gemaakt bij het maken van ruimtelijke plannen

- Meervoudig ruimtegebruik
- Flexibiliteit
- Gebiedsgericht en met menselijke maat
- Gezonde leefomgeving

De kerndoelstelling op het gebied van landbouw, natuur en recreatie is om het buitengebied van Woerden, het landschap van het Groene Hart, op een duurzame manier te onderhouden en benutten. Deze doelstelling bestaat uit 4 onderdelen:

- Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en benutten;
- De recreatieve waarde en toegankelijkheid van het landschap en het buitengebied vergroten
- Een economisch vitale en duurzame landbouwsector als groot beheerder van ons veenweidelandschap;
- De biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het landelijk gebied versterken, waarbij ingezet wordt op zowel mitigatie als adaptatie.

Veranderingen dienen aan te sluiten bij onze landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Van de 'dynamische' oeverwal en het 'trage' veenweidegebied worden de landschappelijke karakteristieken ingezet als sturende principes bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op de oeverwallen van de Oude Rijn krijgen de groene open ruimtes of corridors tussen de kernen een kwaliteitsimpuls door in te zetten op landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit, cultuurhistorie en recreatieve toegankelijkheid. Voor de oeverwallen is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld: Versterken oeverwallen Oude Rijn in het venster Bodegraven – Woerden. De principes die daar in staan zijn voor de gehele Oude Rijn zone in het buitengebied van toepassing. Voor een aantal onderwerpen en gebieden wordt op dit moment voorzien dat nadere uitwerking in een programma nodig is om keuzes af te wegen. Een van de programma's betreft Het Goud van Woerden.

Het goud van Woerden

De leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied staat onder druk. Dit programma heeft betrekking op het opnieuw nadenken over de (onder andere economische) waarde van het buitengebied. Er zal in overleg met betrokken overheden, belangenpartijen en gebruikers een concretere uitwerking worden gemaakt van de benodigde keuzes en koers. Ontwikkelingen in het buitengebied en keuzes voor de landbouw hangen nauw samen. Dit zijn economische ontwikkelingen voor de sector, het landelijk beleid en regels op het gebied van stikstof en agrarisch gebruik. Aan de andere kant spelen ook bodemdaling,



droogte én wateroverlast, landschap, natuur, energieopwekking en recreatie een cruciale rol bij het maken van keuzes voor de toekomstige landbouw.

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt binnen het deelgebied 'Het goud van Woerden'. Het plan omvat enkel de wijziging van de bestemming. Het plan zal fysiek geen gevolgen hebben voor de uitstraling van het deelgebied. De wijzigingsbevoegdheid is mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling sluit daarmee aan op het geldende beleid. Er ontstaat als gevolg van het plan ook geen strijdigheid met de Omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2019 – 2024

Op 14 november 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Sinds de Woonvisie 2015-2020, die tot stand kwam in een tijd dat de woningmarkt aan het einde was van een diepe crisis, is de druk op de Woerdense woningmarkt sterk toegenomen. Met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook stagneert de doorstroming en stijgen de prijzen hard. Niet voor niets is het actieprogramma Wonen opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt.

In de Woonvisie 2019-2024 ligt de focus op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren, mensen met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en de mensen met een fysieke of mentale handicap. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en – samenstelling. De woningbehoefte tot 2040 bedraagt circa 4.700 woningen (netto toe te voegen). Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Woerden stad is er vraag naar (ruime) appartementen voor starters en senioren. Ook zoeken nieuwe woonconcepten steeds harder hun plek in de stad.

Planspecifiek

De benodigde plancapaciteit in Kamerik (waar voorliggend plangebied onder valt) en Kanis bedraagt in de periode 2020- 2030 in totaal 150 woningen. Voorliggend plan betreft enkel het wijzigen van de bestemming. Er wordt door het plan een woning aan het reguliere woonaanbod toegevoegd. Er is echter geen sprake van toevoeging van woningen. Geconcludeerd wordt dat met het plan geen strijdigheid ontstaat met de Woonvisie.

3.3.3 Actieplan CO₂- neutraal Woerden 2030

De gemeenteraad van Woerden heeft in 2014 de ambitie uitgesproken om in 2030 CO₂-neutraal te zijn. Gezien de omvang van de opgave is gemeente Woerden in 2014 gestart met het programma 'Duurzame Samenleving'. Binnen dit programma zijn drie thema's geformuleerd: duurzame organisatie, duurzame buurten, en duurzame bedrijven. Om de ambitie CO₂-neutraal te bereiken, heeft de gemeente in mei 2017 het Actieplan CO₂-neutraal 2030 "Speerpunt binnen opgave 'Duurzame Samenleving' vastgesteld.



In het Actieplan is een negental beleidsuitgangspunten opgenomen om de genoemde doelstelling te bereiken. Zo ontplooit de gemeente initiatieven voor grootschalige hernieuwbare energie vanuit zon, wind, biomassa en aardwarmte, zet de gemeente zich in om draagvlak te creëren binnen de gemeente voor “CO₂- neutraal 2030” en wordt alles in het werk gezet om het boren naar olie en gas onder het grondgebied van de gemeente Woerden tegen te gaan.

Ten aanzien van nieuwbouw is bepaald dat vanaf 2018 alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO₂-neutraal worden gebouwd. De rol van de gemeente is daarbij “aanjagen, faciliteren en stimuleren”. De gemeente Woerden geeft invulling aan haar rol door inzet van de volgende instrumenten: het uitvoeren van onderzoek, door beleid en regelgeving aan te passen, door meer bewustwording te creëren, door gedrag te beïnvloeden en door financiële middelen beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld het uitvoeringsprogramma of via subsidies.

Woningen zijn volgens de Klimaatmonitor Woerden 2019 verantwoordelijk voor 25% van de totale CO₂-uitstoot van gebouwen in de gemeente Woerden (totaal 297.921 ton CO₂). Om woningen in de gemeente CO₂-neutraal te krijgen zet de gemeente in op het verminderen van het gebruik (isolatie, nieuwbouw energieneutraal), het stimuleren van duurzame energie (WKO, zonnepanelen, warmtenet), en het uitfaseren van het gebruik van fossiele brandstoffen (wijken van het gas). Vanaf januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen zijn (BENG). Om geen stijging van de CO₂-uitstoot door woningen te genereren wordt in Woerden alle nieuwbouw vanaf 2018 energieneutraal.

Planspecifiek

De Rijksmonumentale boerderij zal in de toekomst mogelijk worden gerestaureerd en voorziet daarmee in een duurzame instandhouding en versterking van het landelijk gebied. Bij de verdere uitwerking zal voldaan worden aan de wettelijke eisen met betrekking tot energie en duurzaam bouwen.

3.3.4 Welstandsnota Woerden 2015

Bij bouwplannen regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is bij bouwplannen een welstandsbeoordeling te maken en het toezicht op welstand op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming. De monumentale boerderij zal in de toekomst mogelijk worden gerestaureerd. Het wijzigingsplan staat een positieve beoordeling van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota niet in de weg.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van het beleid van de gemeente Woerden.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een wijzigingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een milieueffectrapport (MER) moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling, valt volgens de aard, omvang, en de directe omgeving niet onder de categorie D11.2 van stedelijke ontwikkelingsprojecten. Het gaat enkel om een functiewijziging. Hierdoor is geen m.e.r.(beoordelings) procedure nodig en er hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.



Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Het planvoornemen ligt in een gebied met verschillende bedrijven en woningen. Het gebied is daarom als gemengd te typeren. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG met één trap mogen worden verlaagd.

De transformatie van de bestaande bedrijfswoning naar een woning, voorheen behorende bij een veehouderij, impliceert dat deze verandering geen impact heeft op omliggende veehouderijen. De minimumafstanden blijven van kracht zoals voorheen.

Geurverordening Woerden

Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. De gemeente Woerden heeft een eigen Geurverordening. Uit deze Geurverordening komt naar voren dat tussen een veehouderij waar vaste afstandsdieren worden gehouden en een bestaand geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter afstand moet worden gehouden, deze afstand geldt alleen voor bestaande dierenverblijven en geurgevoelige objecten die op het moment van inwerkingtreding van de verordening als zodanig bestemd zijn. Deze afstand van 25 meter geldt niet voor de nieuwe woning. In het huidige plan gaat het alleen om bestaande bebouwing er geldt dus 25 meter afstand. De bestaande bedrijfswoning wordt momenteel beschouwd als een geurgevoelig object voor derden. Bovendien bevindt het zich op voldoende afstand van bedrijven die geurhinder produceren. Daarom vormt het aspect geur geen belemmering.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder door spoor, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Het planvoornemen maakt geen nieuw geluidsgevoelige objecten mogelijk. De bestaande bedrijfswoning is namelijk al een geluidsgevoelig object op basis van de Wet geluidhinder.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4 Ecologie

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Als de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet ook aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

In voorliggend plan betreft enkel het wijzigen van de bestemming, ecologisch onderzoek naar beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Tevens is het plangebied niet gelegen in een natuurgebied. Nader onderzoek naar effecten op beschermde gebieden is evenmin noodzakelijk omdat het enkel een bestemmingswijziging betreft.

Op basis van bovenstaande bevindingen vormt het aspect 'Flora en Fauna' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Met dit plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de woonbestemming. Op de planlocatie kunnen mogelijk activiteiten zijn uitgevoerd die geleid hebben tot verontreiniging in de bodem. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het onderzoek opgesteld is ten behoeve van eerdere planvorming waarbij een extra woning in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling bedacht was. Deze planvorming heeft echter geen doorgang gevonden. Het bodemonderzoek is echter nog wel te gebruiken voor de bestemmingswijziging. De conclusie uit het onderzoek luidt:

Conclusie bodemonderzoek

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, minerale olie, bestrijdingsmiddelen en/of PAK kunnen worden verwacht in verband met het historisch gebruik van het perceel (boerenbedrijf) en verhoogde achtergrond concentraties, is bevestigd.

In de (meng)monsters van de boven- en ondergrond worden naast lichte verhogingen (incl. OCB) ook matige verhogingen aan barium en/of nikkel aangetoond. In het grondwater worden alleen lichte verhogingen gemeten. Gezien de gemeten waarden overeenkomen met de informatie uit de bodemkwaliteitskaart en voorheen op het perceel altijd een veehouderij heeft gezeten, is het te verwachten dat verhogingen aan nikkel en barium in het gebied kunnen voorkomen. Het uitsplitsen van de mengmonsters wordt ons inziens niet zinvol geacht. Het is niet aannemelijk dat er sprake is van een geval van een ernstige bodemverontreiniging met betrekking tot barium en/of nikkel. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer.



Ter plaatse van de voormalige olieopslag en stalling van machines zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met olieproducten. Zowel in de grond als in het grondwater zijn geen verhogingen aan brandstofproducten aangetroffen. Ter plaatse van de mogelijk te realiseren watergang (boring 29) is bodemvreemd materiaal (plastic, puin, metaal, aardewerk) waargenomen tot een diepte van ca. 80 centimeter. Daaronder is slibachtig materiaal waargenomen. Dit suggereert dat ook hier vroeger een watergang heeft gelopen welke met onder andere afval lijkt te zijn opgevuld.

Er is een sterke verhoging aan koper aangetoond. Het is onduidelijk wat de omvang is. Om vast te stellen of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m3 grond sterk verontreinigd) en daarmee een wettelijke saneringsverplichting, is een nader onderzoek noodzakelijk. De verontreiniging is zeer waarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. De zorgplicht is daarom niet van toepassing.

Conclusie asbestonderzoek

De resultaten van het uitgevoerde asbestonderzoek zijn onderstaand beschreven.

Ophooglocatie:

In de grove fractie van de ophooglocatie is asbest aangetoond, in de fijne fractie is geen asbest aangetoond. Op het maaiveld zijn verschillende soorten stukjes waargenomen. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 889,51 mg/kg ds. Het gehalte overschrijdt de interventiewaarde. Met betrekking tot de chemische parameters zijn alleen lichte verhogingen aangetoond. In verband met de aanwezigheid van asbest in de ophooggrond geldt in het kader van de zorgplicht een saneringsverplichting voor asbest. Er is een nieuw geval van bodemverontreiniging gecreëerd.

Gedempte sloten:

Met het onderzoek zijn ook de gedempte sloten onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat de dempingen onder andere zijn uitgevoerd met sterk asbesthoudend puinmateriaal. Er is geen sprake van bodem. In de grove fractie van het puin is asbest aangetoond, in de fijne fractie is geen asbest aanwezig. Het gewogen asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde en hergebruiksnorm. Plaatselijk (Sleuf 06) is meer dan 1 kg asbest verdacht materiaal aangetroffen. In de toplaag is tevens een matige verhoging aan PAK aangetoond. De omvang van de dempingen is niet bekend. Indien inzicht is gewenst in de omvang dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Puinpad:

In het puinpad is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

Druppelzone asbestdaken:

In de druppelzone van de noordwestelijke schuur (gat 30) is in de grove fractie asbest aangetoond, in de fijne fractie is geen asbest aangetoond. De interventiewaarde wordt overschreden. Er is saneringsverplichting. De sanering kan direct worden uitgevoerd bij de verwijdering van de asbestdaken (indien uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerd bedrijf). In de druppelzone van de noordoostelijke schuur (gaten 31 t/m 36) is in de fijne fractie asbest aangetoond. Visueel is geen asbest aangetoond. De interventiewaarde wordt niet overschreden. Er is geen saneringsverplichting.

Overig terrein:

Op het overige terrein is zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond. Op het maaiveld zijn wel enkele stukjes asbest aangetroffen.



Aanbevelingen

Woonbestemming

Opgemerkt dient te worden dat de meeste aandachtspunten buiten het gebied van de beoogde bestemmingswijziging vallen. In Bijlage I zijn de contouren voor de woonbestemming weergegeven. Tot dusver is er binnen deze contour alleen sprake van een saneringsnoodzaak voor de verontreinigde druppelzone onder het asbestdak. Op basis van de nu beschikbare gegevens is er ons inziens geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Gehele terrein

Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden geconcludeerd dat er met betrekking tot de herinrichtingsplannen van de gehele locatie diverse aandachtspunten zijn. Het sterk met asbest verontreinigde dempingsmateriaal, de verontreinigde ophooglaag en de sterke verhoging aan koper ter plaatse van boring 29 vallen allen onder een andere regelgeving. Geadviseerd wordt om in overleg te treden met het bevoegd gezag om gezamenlijk tot een meest pragmatische oplossing voor de gehele locatie te komen.

Het bovenstaande bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (Kenmerk: Z-2023-110471) op 20 november 2023. Op basis hiervan kan de volgende conclusie worden getrokken:

De druppelzone bij de noordwestelijke opstal heeft nog geen verkennend asbestonderzoek ondergaan vanwege dichte begroeiing. Dit onderzoek zal nog worden uitgevoerd. Daarnaast is, volgens de beoordeling van de Omgevingsdienst Regio Utrecht, de bodem op de locatie van de onderzochte druppelzone ook niet geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik als wonen en tuin. Vanwege mogelijke gezondheidsrisico's voor toekomstige gebruikers van het plangebied, is bodemsanering noodzakelijk op deze locatie. Een aanvullend advies (zie bijlage 2) bevat een saneringsvoorstel en maakt de kosten inzichtelijk. De bodemkwaliteit van het overige deel van het plangebied is voldoende onderzocht.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden



hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan blijft in de regel onder het NIBM-criterium waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². In het onderhavig plan is hiervan geen sprake. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Daar er met het plan sprake is van de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies, is voor de volledigheid met behulp van het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om de burgerwoningen toe te staan. Er is gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse onder de grenswaarden ligt voor de componenten stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en fijne fractie fijn stof (PM_{2,5}). De grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bedragen 40 µg/m³, 31,3 µg /m³ respectievelijk 25 µg /m³. Ook is gekeken of de luchtkwaliteit in 2030 volstaat.

Tabel 2: waardes NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor het jaar 2020 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Waarde µg / m ³ , rekenjaar 2018	Waarde µg / m ³ , rekenjaar 2030	Grenswaarde µg / m ³	Advieswaarde (WHO) µg / m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)*	14 - 16	10 -12	40	10
Fijn stof (PM ₁₀)*	19 - 20	16 - 17	40	15
Fijn stof (PM _{2,5})*	11,5 - 12	9,5 - 10	25	5

Uit bovenstaande tabel blijkt ook dat ruimschoots aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan in zowel 2018 als 2030. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het bouwen van



kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken.

Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag over de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

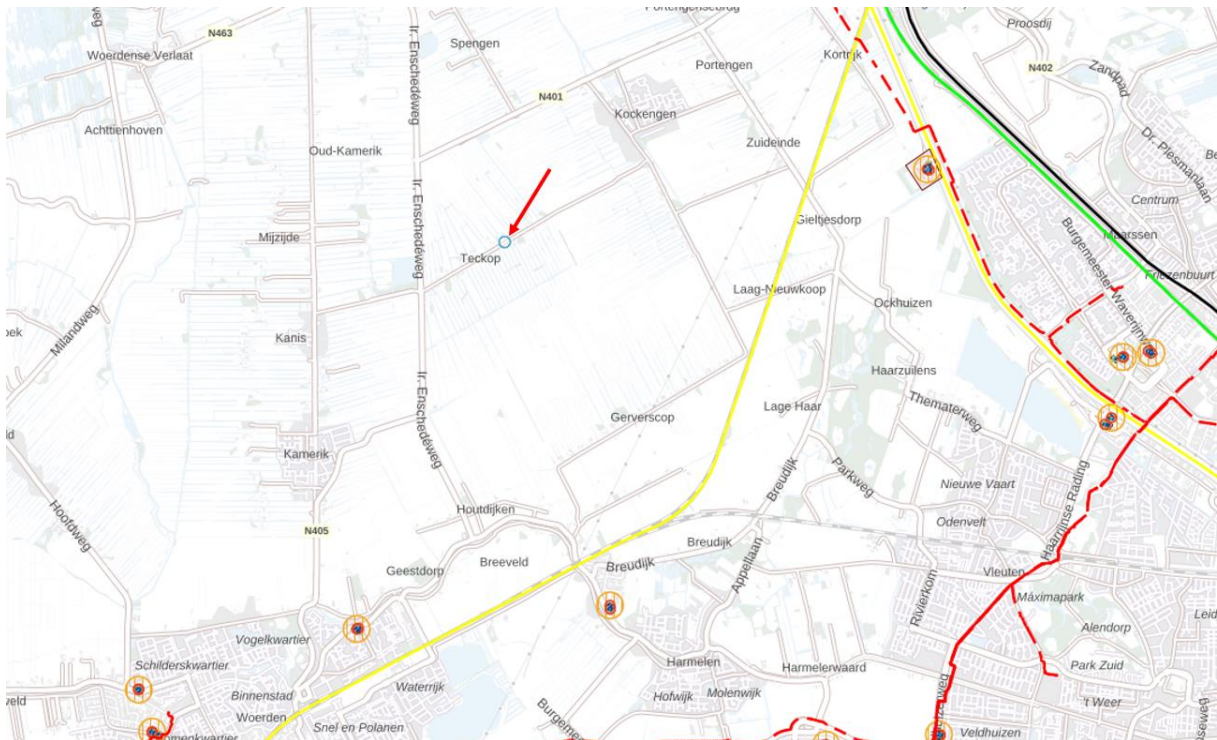
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hoge druk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Voor het planvoornemen is de risicokaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd, zie navolgende afbeelding:





Figuur 6. uitsnede risicokaart, plangebied aangeduid met rode pijl (bron: Atlas Leefomgeving).

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Voorts is de Routekaart gevaarlijke stoffen van de gemeente Woerden geraadpleegd. Uit de kaart volgt eveneens dat er geen gemeentelijke routeringen voor transport van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

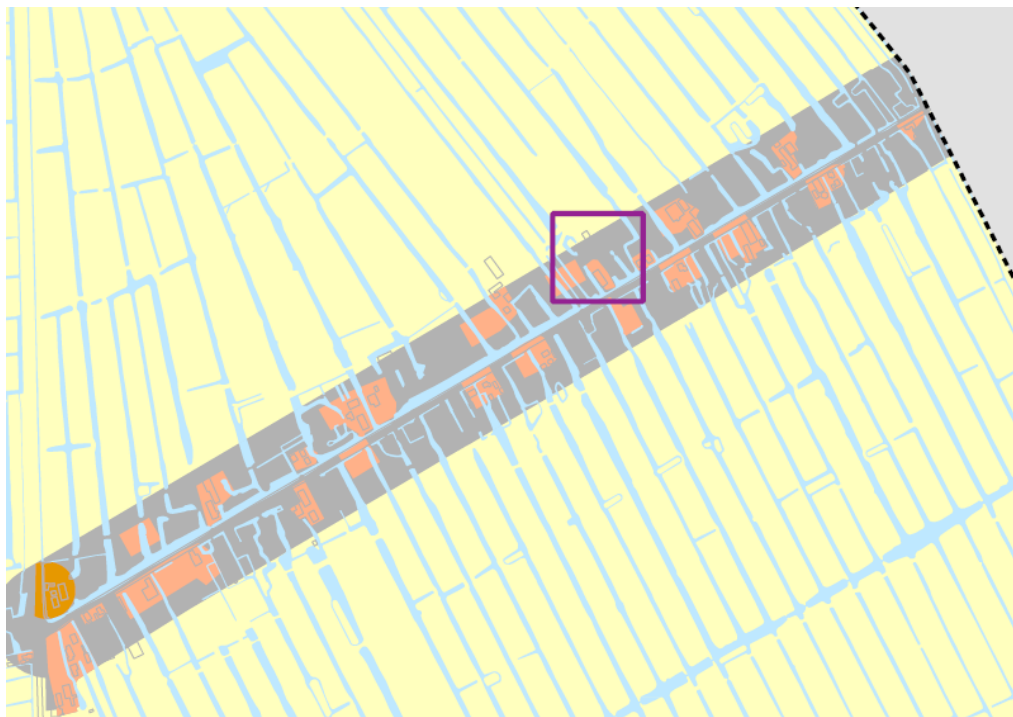
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt 6 wetten op het gebied van cultureel erfgoed vervangen en sorteert hiermee voor op de komende omgevingswet. Door de wetten te bundelen en een aantal regels te vernieuwen is de wetgeving minder versnipperd. In de Erfgoedwet staat onder andere; wat cultureel erfgoed is; wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt. De Erfgoedwet gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed. Er is ook erfgoed in ruimtelijke ordening (de leefruimte om ons heen). Hoe Nederland daarmee omgaat staat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Het plangebied kent op de gemeentelijke beleidskaart archeologie een drietal beschermingsregimes.



Ter hoogte van de bestaande en te handhaven rijksmonumentale boerderij is categorie 3 van toepassing. Het gebied eromheen, het historische erf rondom de boerderij heeft categorie 4. Het komgebied noordelijk van het erf heeft categorie 6.



 Categorie 3 (AV) Bij bodemingrepen groter dan 100m ² en dieper dan 30cm-Mv	Historische erven en zones met een hoge verwachting (oeverafzettingen)
 Categorie 4 (AV) Bij bodemingrepen groter dan 500m ² en dieper dan 30cm-Mv	Ontginningsassen en bewoningslinten
 Categorie 5 (AV) Bij bodemingrepen groter dan 1000m ² en dieper dan 100cm-Mv	Dieper gelegen oeverafzettingen, crevasses en oeverafzettingen van crevasses
 Categorie 6 (AV) Bij bodemingrepen groter dan 10.000m ² en dieper dan 100 cm-Mv	Komgebied, veengronden, stedelijk gebied

Figuur 7. Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied aangeduid met paars kader (bron: gemeente Woerden).

Het archeologiebeleid is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Woerden 2 (archeologie)'.

Voorliggend plan houdt geen wijziging van de ondergrond in. Er is op basis van het geldende archeologiebeleid en het ontwerpbestemmingsplan geen noodzaak is om archeologisch onderzoek uit te voeren.

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht is geraadpleegd. Hieruit volgt dat de langhuisboerderij een rijksmonument betreft. De langhuisboerderij zal gerestaureerd worden en wordt daarmee in ere hersteld.

Ook is de watergang aan de voorzijde van de langhuisboerderij aangeduid in de atlas. Deze watergang betreft de Teckopsche Wetering. De ontstaansgeschiedenis van de Teckopsche Wetering dateert terug naar 1200. Door voorliggend plan wordt de watergang niet aangetast.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor het planvoornemen.



4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 geadviseerd over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw worden twee keuzes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer met de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het bij elkaar brengen van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door een watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische toepassing van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in een aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.



Waterbeheerplanprogramma 2022 – 2027 HDSR

Het plangebied valt onder beheer van het de Stichtse Rijnlanden. Het waterbeheerprogramma van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) is op 22 december 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet van het HDSR voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied en hoe het HDSR daar samen met u aan willen werken. Hiervoor zijn een aantal doelen opgesteld binnen thema's als zuiver afvalwater, energie, grondstoffen, gezond water, waterrobuust en klimaatbestendig, het tegengaan bodemdaling, grondwater, biodiversiteit en waterveiligheid. De HDSR streeft om de vijf laatstgenoemde doelen in 2027 op operationele doelen te halen.

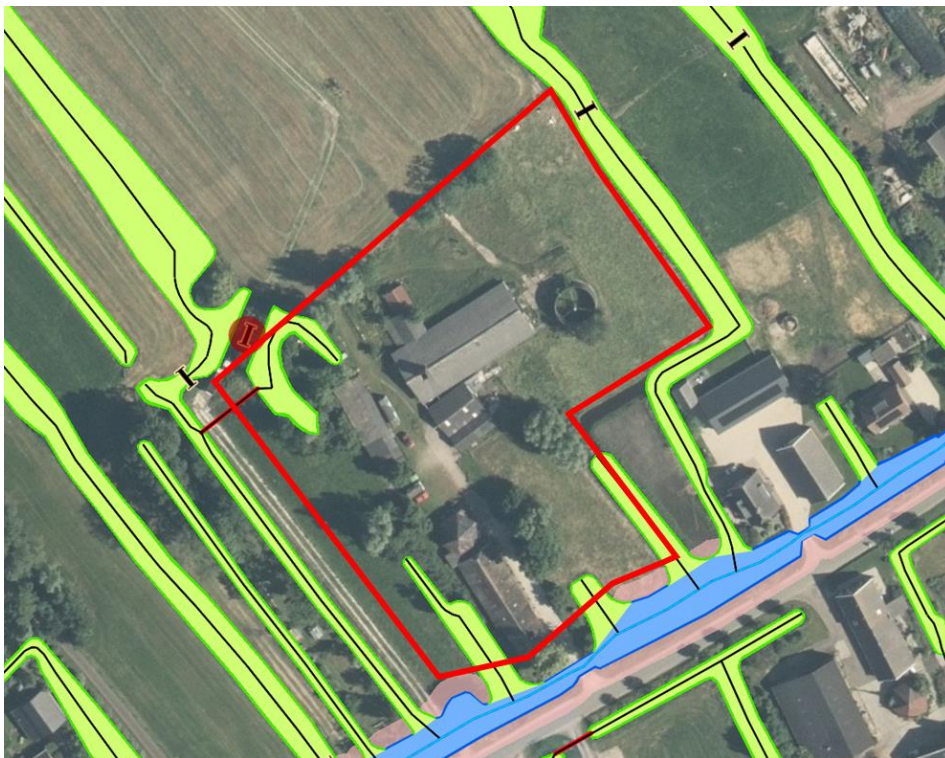
Planspecifiek

In de hierna beschreven onderdelen wordt ingegaan op de aspecten over water. Deze zijn het bestaand watersysteem, het lozen van afvalwater, uitlogbare materialen, hemelwater, watercompensatie en de watersleutel.

Bestaand watersysteem

Het plangebied is omringd met een primaire watergang aan de zuidkant van de plangrens. In het plangebied steken een aantal tertiaire watergangen. Voor de primaire watergang is het waterschap de beheerder. Voor de tertiaire watergangen is dit de aangrenzende eigenaar. Een deel van het plangebied ligt in de beschermingszone van de primaire watergang. Binnen deze beschermingszone wordt niet gebouwd. Het plangebied bevat geen en grenst niet aan een primaire waterkering of een regionale waterkering.

In het plangebied ligt een duiker, waarbij voor gewoon onderhoud de wegbeheerder aangewezen is. Daarnaast is voor buitengewoon onderhoud de belanghebbende van de dam (het HDSR) aangewezen. Tot slot liggen nabij het plangebied twee dammen, waarbij de onderhoudsplicht voor zowel gewoon als buitengewoon onderhoud bij de aangrenzende perceelseigenaren liggen. Geen van deze dammen vallen binnen de plangrens en worden dan ook niet gewijzigd met het planvoornemen.



Figuur 8. Uitsnede leggerkaart oppervlaktewateren, plangebied rood omlijnd. (bron: HDSR)



Het plangebied ligt op basis van de overige leggerkaarten niet in een primaire waterkering of regionale waterkering.

Lozen van afvalwater

Het lozen van afvalwater vindt plaats op het gemeentelijk riool en zal niet wijzigen.

Uitloogbare materialen

Het plan houdt geen bouwkundige wijzigingen in. Er zullen dus geen uitloogbare materialen worden toegepast.

Hemelwater

Het afvoeren van het hemelwater wijzigt niet als gevolg van het plan.

Watertoets

Het plan houdt geen fysieke wijziging in en daarmee dus ook geen toename van verharding in. Het watertoetsproces kan zich beperken tot het plan voorleggen in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Op basis van bovenstaande argumentatie vormt het aspect 'Water' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Het plan betreft een bestemmingswijziging en geen fysieke wijziging. Door het beëindigen van de Agrarische bestemming zal zowel de parkeerbehoefte ter plaatse van het plangebied als de verkeersgeneratie vanuit het plangebied afnemen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen knelpunt voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 32.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om ter plaatse van het bouwvlak Agrarisch – Landschappelijke Waarden de bestemming te wijzigen naar Wonen, onder een aantal voorwaarden (zie paragraaf 2.4) en als hier geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. In paragraaf 2.4 is reeds aangetoond dat dit plan aan de gestelde voorwaarden voldoet en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden toepassing kan geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Het wijzigingsplan is onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en de wijzigingen die daarop doorgevoerd zijn in de 2^e herziening. De regels behorende bij de bestemming 'Wonen' zijn, gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' aangevuld met de aanpassingen op basis van de 2^e herziening, vastgesteld op 26 april 2012. Daarnaast blijft voor een deel van het plangebied, net zoals in het moederplan, de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden' gelden.

5.2 Opzet van de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;



- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat door het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch – Landschappelijke Waarden

Deze bestemming maakt het mogelijk de landschappelijke waarden als nevenschikte functie van de agrarische doeleinden te beschermen. Gebieden die hiervoor bestemd zijn blijven evenwel primair agrarisch in gebruik.

Het noordwestelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden'. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen een bouwvlak. In dit wijzigingsplan is het agrarisch bouwvlak komen te vervallen. Tevens gelden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden' de aanduidingen 'openheid' en 'karakteristiek verkavelingspatroon'.

Voor de planregels wordt verwezen naar artikel 3 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Artikel 4 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen, waaronder erf, tuin, watergangen en parkeerplaatsen. De voormalige bedrijfswoning, onderdeel van de boerderij, is aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – burgerwoning'.

De rijksmonumentale boerderij heeft een aanduiding die aanduidt wat het monumentale deel van de boerderij omvat. Het gehele plangebied heeft de aanduiding Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB).

Voor de planregels wordt verwezen naar artikel 22 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld en de daarop van toepassing zijnde wijziging vastgesteld in de 2^e herziening.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid op een andere manier is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden door de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald.

Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn.. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan geldt onder bepaalde voorwaarden, zoals vermeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit geval is er echter geen sprake van een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in de algemene maatregel van bestuur (Bro artikel 6.2.1). Daarom is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor het onderhavige wijzigingsplan. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

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 wijzigingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap 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 deze paragraaf of in een bijlage bij dit wijzigingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit wijzigingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.



7 Bijlagen

- 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Teckop 17 te Kamerik, Grondslag BV, Project 35452, 30 augustus 2023
- 2 Bespreking saneringsplicht/kosten a.g.v. de bestemmingswijziging, Grondslag BV, project: 35452, 30 augustus 2023

