

Wijzigingsplan

Handelsweg 24 Kamerik

Gemeente Woerden



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Datum: 14 december 2017

Contactpersoon Plannen-makers: [REDACTED]

Kenmerk Plannen-makers: PM16035

Opdrachtgever: [REDACTED]



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld,	5
1.5	Beschrijving plan.....	6
2	Beleidsmatige onderbouwing	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid.....	9
2.4	Gemeentelijk beleid	11
3	Toetsing wijzigingsregels	13
3.1	wijziging Wonen met vab aanduiding naar Maatschappelijk	13
3.2	Algemene wijzigingsbevoegdheid	14
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	16
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluidhinder	18
4.4	Ecologie	19
4.5	Bodem	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Externe Veiligheid.....	23
4.8	Archeologie	25
4.9	Waterhuishouding	26
4.10	Verkeer en Parkeren	28
5	Juridische beschrijving	30
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7	Bijlage(n)	32



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Handelsweg 24 heeft nu de bestemming Wonen met de aanduiding vab, vrijkomende agrarische bebouwing. Ter plaatse van Handelsweg 26 is het agrarisch bedrijf Hoeve Veldzicht gelegen. Dit bedrijf heeft reeds een dagopvangfunctie als zorgboerderij. De eigenaren van dit bedrijf willen op het perceel Handelsweg 24 een zorgboerderij met 24 uren zorg starten. Het plan is om op het perceel opvang inclusief nachtverblijf voor jongeren met een beperking te realiseren. Op het perceel worden overdag activiteiten aangeboden, zowel buiten op het terrein als in een te realiseren dagbesteding.

In de boerderij zullen 10 jongeren gehuisvest worden in ruime woon-/slaapruimten. De gemeenschappelijke woonkamer/keuken is op de begane grond gevestigd ter plaatse van het voormalige woongedeelte van de boerderij. In de te herbouwen hooiberg zijn naast een bergruimte nog 3 wooneenheden gepland met eigen voorzieningen (keuken en eigen badkamer). Deze wooneenheden zijn bedoeld voor jongeren met een beperking die iets zelfstandiger kunnen functioneren. Zij staan evengoed onder begeleiding en kunnen gebruik maken van de faciliteiten in het hoofgebouw.

Beoordeeld is of de bestaande boerderij geschikt te maken is voor het beoogde gebruik. De boerderij is echter in een dermate slechte staat dat renovatie veel duurder is dan vervangende nieuwbouw. Om dit te beoordelen is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Het plan is dan ook om de bestaande boerderij te herbouwen. Uitgangspunt hierbij is het terugbouwen van de karakteristieke vorm en het rieten dak. Tevens zullen de bestaande schuren op het terrein verwijderd worden en zal in vergelijkbaar oppervlak een nieuwe dagbesteding en een bedrijfswoning gerealiseerd worden.

Het beoogde gebruik komt niet overeen met de huidige bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan volgens het planologische regime van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Dit wijzigingsplan motiveert dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is in zijn omgeving en dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het plan beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 is de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden beschreven. In hoofdstuk 4 is beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke (milieu-)regelgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de regels zoals die gelden voor het bestemmingsplan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Handelsweg 24 in Kamerik. De Handelsweg is een doodlopende landweg ten westen van Kamerik. De locatie is gelegen in de Mijzijdepolder. Het perceel is gelegen in het agrarisch gebied in het Groene Hart. Er zijn een aantal agrarisch en voormalig agrarische percelen gelegen. Zo is hier ook de Boerinn gelegen, een boerderij voor recreatieve activiteiten gecombineerd met vergader faciliteiten.





Luchtfoto met plangebied in omgeving (bron: Google Earth)



Luchtfoto met globale plangrens (bron: Google Earth)

1.4 Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld,

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Landelijk gebied woerden, Kamerik, Zegveld'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op 3 juli 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 3 maart 2009. Dit bestemmingsplan is 2x herzien. De meest recente herziening is het plan 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied en is vastgesteld op 26 april 2012. Het perceel heeft de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'vab' vrijkomende agrarische bebouwing. De bebouwing is aangemerkt als karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing.



Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat de huidige bestemming 'Wonen' is en de aanduiding vab. Daarnaast heeft de hooiberg de aanduiding cultuurhistorie en een deel van de schuur de aanduiding Karakteristiek.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied betreft gele woonbestemming e.o.)

1.5 Beschrijving plan

1.5.1 Inrichtingsplan

Op het naastgelegen perceel Handelsweg 26 is het agrarisch bedrijf Hoeve Veldzicht gelegen. Dit agrarisch bedrijf heeft als nevenactiviteit zorgboerderij. Dit betreft echter alleen dagbesteding. De eigenaar is voornemens op het naastgelegen perceel een zorgboerderij met nachtverblijf en dagbesteding te beginnen.

Het hoofdgebouw kan niet behouden blijven omdat het bouwtechnisch in een te slechte staat is. Dit is aangetoond door middel van een bouwtechnisch onderzoek, zie bijlage 1. Het nieuwe hoofdgebouw krijgt eenzelfde vorm als de karakteristieke vorm van de bestaande boerderij. Tevens zal de rietenkap terugkomen op de nieuwbouw. De langsboerderij krijgt een lengte van circa 45 meter en een breedte van 11,5 meter. De lengte is opgebouwd uit het hoofdgebouw van 31 meter een verbindingsstuk van 4 meter en een hooiberg van 11 meter. De hooiberg bestaat uit 2 bouwlagen met kap.

In het nieuwe hoofdgebouw komen 10 woon-/slaapkamers, een gemeenschappelijke woonkamer/keuken. Voorts bevinden zich in het hoofdgebouw opslagruimte, een kantoor en nachtverblijf voor het personeel. De hooiberg herbergt 3 wooneenheden en nog een algemene ruimte. Daarnaast komt op het terrein een nieuw gebouw voor de dagbesteding en een bedrijfswoning. Deze twee onderdelen worden in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt maar zullen niet direct



gerealiseerd worden. Deze onderdelen worden uitgevoerd wanneer de vraag door gebruikers voldoende groot is en er daarmee voldoende middelen beschikbaar zijn.

Het aantal m² bebouwing blijft in de bestaande en nieuwe situatie gelijk. Dit is in totaal 738 m².



Inrichtingsplan Handelsweg 24 (bron: Centrumarchitecten)

1.5.2 Landschappelijke inpassing

De Mijzijdepolder kenmerkt zich door het slagenpatroon. De bestaande voor het landschap karakteristieke boerderij kan niet worden hersteld vanwege de slechte staat. De nieuwe boerderij volgt wel de karakteristieke vorm waardoor de landschappelijke inpassing niet wijzigt. Voorts zijn de beoogde bedrijfswoning en de dagbesteding achter de bestaande boerderij geplaatst. Hierdoor ontstaat geen extra onderbreking van het doorzicht in het landschap. Vanuit behoud van cultuurhistorisch landschap wordt het zuidelijk 'eiland' ontdaan van bouwmogelijkheden. De daar aanwezige schuur wordt eveneens gesloopt. Het doorzicht naar het achterliggende open landschap tussen Handelsweg 24 en Nijverheidsweg 21 wordt hierdoor vergroot. Tot slot worden de parkeerplaatsen verplaatst tussen de boerderij en de dagbesteding in. Hiermee vindt er visueel geen onderbreking van het slotenpatroon meer plaats. Het geheel aan maatregelen zorgt ervoor dat de zorgboerderij zich beter voegt in het slagenpatroon.



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. 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 concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Voorliggend plan is op basis van de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'Noordvleugel', gelegen. Het gaat om de topsectoren: HSL/ICE knooppunt, vestigingsplaats +500 MW elektriciteitsvoorziening en binnenhaven van nationale betekenis. Voorts wordt voor de Noordvleugel aangegeven dat het voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren nodig is om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een Wonen naar Maatschappelijk ten behoeve van een zorgboerderij. Het plan draagt, zij het zeer bescheiden op noordvleugelniveau, bij aan de kwaliteit van het woonmilieu en daarmee aan de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio. Het plan dat kwalitatief ingepast is in het landelijk gebied draagt, zij het zeer beperkt, bij aan de doelstelling van de Noordvleugel en daarmee de SVIR.



2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Rijkswaagen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond rijkswaagen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavig plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 4 februari 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten vastgesteld. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Op 12 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 herijkt.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:



Accent op de binnenstedelijke opgave

Het is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van een woonbestemming in het buitengebied naar een zorgboerderij. Het plan ligt in het landelijk gebied zoals aangeduid in de structuurvisie. Een belangrijk uitgangspunt is dat het plan landschappelijk goed ingepast is. In paragraaf 1.5.2 wordt dit toegelicht. Voorliggend plan sluit aan op het principe van de structuurvisie. In de provinciale verordening, toegelicht in de volgende paragraaf, zijn de meer harde eisen volgend uit het beleid van de structuurvisie opgenomen.

2.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht en op 12 december 2016 is de herijking van de verordening vastgesteld. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Wonen naar Maatschappelijk ten behoeve van een zorgboerderij. De vereiste landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 1.5.2. In hoofdstuk 4 is toegelicht dat er geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven optreedt.

De paragraaf landelijk gebied geeft de voorwaarden aan voor toename van verstedelijking:

Artikel 4.2 Verstedelijking landelijk gebied

- 1. Als 'Verstedelijking landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.*
- 2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met de volgende artikelen: artikel 2.9A Experimenteerruimte duurzame energie, artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur, artikel 3.2 Toekomstige woonlocatie, artikel 3.4 Toekomstig bedrijventerrein, artikel 4.1 Eiland van Schalkwijk, artikel 4.4 Bebouwingsenclaves en –linten, artikel 4.5 Woonschepen, artikel 4.6 Bestaande niet-agrarische bedrijven, artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, artikel 4.8 Kernrandzone, artikel 4.11 Ecologische hoofdstructuur, artikel 4.12 Groene contour, artikel 4.16 Recreatiezone, artikel 4.17 Bovenlokaal recreatieterrein, en plaatsvinden in de daartoe aangewezen gebieden.*



Voor voorliggend plangebied is artikel 4.4. van toepassing dat voorwaarden voorschrijft voor verstedelijking in het landelijk gebied:

Artikel 4.4

- Lid 2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingssenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingssenclaves of bebouwingslinten;*
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.*
- Lid 3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.*

Er is bij voorliggend plan geen sprake van toename van bebouwing. In fysieke zin is er daarmee geen toename van verstedelijking. De bestemming en daarmee het functioneel gebruik wijzigt van Wonen naar Maatschappelijk ten behoeve van een zorgboerderij. Er is in gebruik sprake van enige verstedelijking. In paragraaf 1.5 is toegelicht hoe voldaan wordt aan het verhogen van de kwaliteit en dat niet buiten de bestaande bebouwingssenclave gebouwd wordt, zoals bedoeld in artikel 4.4 lid 2 a en b. In hoofdstuk 4 is toegelicht dat het plan geen onevenredige aantasting van omliggende functies omvat. Paragraaf 1.5 vormt hiermee de beeldkwaliteitsparagraaf zoals bedoeld in artikel 4.4. lid 3.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 - 2030

De Ruimtelijke Structuurvisie geeft een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030. De kernen in het veenweidegebied, Kamerik, Kanis en Zegveld zullen de komende decennia beperkt en geleidelijk groeien. Het voornaamste doel is hierbij het opvangen van de eigen groei. Ten aanzien van de agrarische sector wordt het volgende gesteld. De bodemdaling in het veenweidegebied tot een eventuele functiewijziging van de agrarische sector kunnen leiden. De gemeente Woerden hecht groot belang aan een gezonde, goed functionerende agrarische sector in het buitengebied. Het is mogelijk dat er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden die ervoor zullen zorgen dat agrarische bedrijven niet meer goed kunnen functioneren. Op dat moment zal er gekeken worden welke functies nog wel in het gebied een plek kunnen krijgen.

Ten aanzien van zorg wordt het volgende gesteld: We streven ernaar om de dorpen leefbaar te houden en het huidige voorzieningenniveau in de dorpen op peil te houden. Dat betekent dat er gegarandeerd een minimaal aanbod van sport, zorg en winkels voor de dagelijkse boodschappen aanwezig is. Ook is het belangrijk dat er ruimte voor ontmoeting is. Dat kan zijn in een dorps huis, in het park, een multifunctioneel kerkgebouw of andere buurtvoorziening. Maar ook moet gedacht worden aan bijvoorbeeld participatie en wijkgericht werken als middel om mensen te betrekken bij ontwikkelingen in het dorp en de betrokkenheid te vergroten.

Planspecifiek

De bestemming van zorgboerderij bij een agrarisch bedrijf past goed binnen dit beleid. Immers de zorgboerderij is een maatschappelijke functie ten behoeve Kamerik. Daarnaast is de functie van zorgboerderij passend in het agrarische karakter van het buitengebied.



2.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Woerden

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Woerden wordt inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente de ontwikkeling van het landschap voor de komende 10 jaar wil insteken. Rekening houdend met de ontwikkeling van de verschillende functies in het landelijk gebied wordt beschreven hoe de landschappelijke waarden behouden en versterkt kunnen worden. Daarnaast gaat de visie in op de mogelijkheden om het landschap te beleven.

Belangrijk is hier het extra beschermen van de gaafheid en heelheid van bijzondere eenheden van verkaveling. Alle nieuwe ontwikkelingen, waaronder de door rijk en provincie gewenste grootschalige natuurontwikkelingen, die worden opgenomen in veenweideland, moeten zoveel mogelijk de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap in stand houden of versterken.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het veenweideland. In onderhavig plan is rekening gehouden met het veenweidelandschap en de kwaliteiten hiervan. Dit is onder meer gedaan door de bestaande bebouwing ter plaatse van de oude schuren te situeren en voor mogelijke doorzichten storende bebouwing te slopen. Daarnaast krijgt de nieuwe bebouwing de uitstraling van een boerderij. De nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 1.5.2. Het plan past hiermee in de visie zoals die opgenomen is in het LOP.

2.4.3 Welstand Woerden

De gemeente Woerden heeft in 2009 70% van het totale grondgebied Welstandsvrij gemaakt. De onderstaande gebieden zijn welstandsplichtig.

- binnenstad Woerden
- beschermd dorpsgezicht Kamerik
- waardevolle bebouwingslinten buitengebied
- A12 zone.

Planspecifiek:

Onderhavige locatie is onderdeel van een waardevol bebouwingslint. Daarnaast is de bestaande boerderij aangeduid als karakteristiek. De nieuwbouw op de locatie zal als onderdeel van de omgevingsvergunning getoetst worden. De omgevingsvergunning die parallel aan dit bestemmingsplan is voorbereid en gecoördineerd in procedure zal gaan is als voortoets reeds voorgelegd aan de welstandscommissie (commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed). De commissie is akkoord met het plan zoals voorgesteld met de enkele opmerking dat de hooiberg uitgevoerd wordt zonder goot. Deze opmerking zal in de definitieve omgevingsvergunning aangepast worden.



3 Toetsing wijzigingsregels

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor het mogelijk maken van voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van meerdere wijzigingsbevoegdheden. Onderstaand is de toetsing aan deze wijzigingsbevoegdheden en bijbehorende voorwaarden beschreven.

3.1 wijziging Wonen met vab aanduiding naar Maatschappelijk.

In artikel 32.1 is aangegeven wanneer bestemmingsvlakken met de aanduiding "Vrijkomende agrarische bebouwing" mag worden gewijzigd naar Maatschappelijk:

- Maatschappelijk (zorgboerderij met nachtverblijf, museum, educatie- of voorlichtingscentrum, kinderopvang)

Daarbij gelden verschillende voorwaarden:

- Y ten behoeve van een maatschappelijke voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als "Maatschappelijk" aangewezen;*
- z De onder y bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor zorgboerderij met nachtverblijf, museum, educatie- of voorlichtingscentrum of andere voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en educatie; Daarnaast voor kinderopvang tot een maximale oppervlakte van 250 m² niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*
- aa. de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen op dit perceel wordt in artikel 13 (Maatschappelijk) in tabel 13.1 toegevoegd; het bepaalde in artikel 13 (Maatschappelijk) is van overeenkomstige toepassing;*
- ab. de bepalingen onder o, q en s zijn van overeenkomstige toepassing;*

mbt bepaling y en z: De wijziging betreft de gronden behorende bij de Woonbestemming met de aanduiding (vab) en daarnaast een klein deel van de aangrenzende gronden ten westen van het perceel. Enkel de bestaande bebouwing, zoals bedoeld onder Y wordt zodoende aangewezen als maatschappelijk.

mbt bepaling aa. De toegestane hoeveelheid bedrijfsbebouwing wordt niet vergroot. Het totale oppervlak aan bebouwing bedraagt in de bestaande situatie 738 m² en is in de toekomstige situatie ook 738 m².

Op basis van bepaling aa zijn ook de bouwregels van artikel 13 van toepassing verklaard:

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 13.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 13.1 is aangegeven of, indien geen oppervlakte is aangegeven, de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning of -woningen, bijbehorende bijgebouwen, monumentale of karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen van deze gezamenlijke oppervlakte zijn uitgezonderd;
- b. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- c. de dakhelling van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°;
- d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", tot een inhoud van ten hoogste 600 m³, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³, met uitzondering van een op de plankaart als zodanig



- aangeduide "tweede bedrijfswoning", want dan mag de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10%,*
2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ bedraagt de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m³;
 - e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
 - f. de dakhelling van een bedrijfswoning en van de bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;

Aan de voorgeschreeven bebouwingsoppervlakten wordt voldaan. Dit is reeds toegelicht onder bepaling aa op de vorige pagina.

De nieuwe bebouwing van het hoofdgebouw krijgt dezelfde goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande karakteristieke beeld. De hooiberg krijgt een hoogte van ca. 8 meter. De bestaande hooiberg is een constructie met een beweegbare kap en daarmee een variabele hoogte. De maximale hoogte van de bestaande hooiberg is hoger dan de voorgenomen bouwhoogte.

De bedrijfswoning en de dagbesteding zijn nog niet uitgewerkt omdat deze in een latere fase gebouwd zullen worden. De bedrijfswoning krijgt een inhoud van maximaal 600 m³. Dit komt overeen met de bestaande boerderijwoning in het huidige hoofdgebouw. Deze bestaande boerderijwoning is minimaal 600 m³. De goothoogte het hellingspercentage van de kap van de bedrijfswoning zullen voldoen aan het vereiste van 3 meter en tussen de 20 en 60 graden, zoals opgenomen in artikel 13. De goothoogte en de bouwhoogte van de dagbesteding zal respectievelijk maximaal 3 meter en 6 meter bedragen.

mbt ab: onder o, p, q en s worden de volgende relevante voorwaarden gesteld::

- het aantal woningen mag niet worden vergroot: Het plan houdt het bouwen van een zelfstandige bedrijfswoning in. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in karakteristieke bebouwing door middel van de aanduiding 'wonen toegestaan' extra wooneenheden te realiseren. Voor voorliggend plan zal eerst in de bestaande karakteristieke herbouwde boerderij een wooneenheid/slaapgelegenheid gerealiseerd worden voor het personeel. Wanneer voldoende cliënten naar de zorgboerderij komen zal op termijn de wooneenheid voor het personeel komen te vervallen en zal de bedrijfswoning als separate woning op het perceel gebouwd worden.
- Er moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn op het terrein. Het parkeren is nader toegelicht in hoofdstuk 4.
- agrarische functies mogen niet worden belemmerd. Dit komt in hoofdstuk 4 aan de orde.
- landschappelijke waarden mogen niet worden aangetast. Dit komt paragraaf 1.5.1 en 1.5.2. aan de orde.
- de hoeveelheid extra verkeer past bij de verkeersstructuur. Dit komt hoofdstuk 4 aan de orde.

3.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van artikel 32.7, de algemene wijzigingsbevoegdheid om de vorm van het bouwvlak te wijzigen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

- a. het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Het bouwvlak wordt gewijzigd waardoor een deel van het perceel aangrenzend aan het bedrijf Handelsweg 21 de bestemming Agrarisch - Landschappelijke Waarden wordt. Daarnaast wordt het bouwvlak en de bestemming aan de westzijde uitgebreid. De beweegreden is dat de zorgboerderij geclusterd wordt waardoor goede en ook in geval van urgentie direct de juiste zorg geboden kan



worden. De tweede aanleiding is om bij de nieuwbouw te voorzien in een landschappelijke verbetering. Het doorzicht van het slagenlandschap wordt hersteld waardoor ook de structuur van het slagenlandschap herkenbaar wordt.

Het totaal oppervlak van het te wijzigen oppervlak wordt niet met meer dan 10% verkleind.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan 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 optreedt, en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetwijziging kon bij de vraag of er een 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 m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. 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 plan-m.e.r. 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)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (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- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. 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 m.e.r.-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 wetwijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

4.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



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 voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

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 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

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Wonen (vab) naar Maatschappelijk (zorgboerderij). Een zorgboerderij met nachtverblijf kan worden gezien als een milieugevoelige functie waarvoor dezelfde richtafstanden gelden als voor een woning.

In de nabijheid liggen de volgende agrarische bedrijven:

- Nijverheidsweg 21: melkveehouderij. Voor een melkveehouderij geldt een richtafstand van 50 meter. Dit bedrijf is op meer dan 50 meter gelegen (namelijk 56 meter) waardoor wordt voldaan aan de richtafstand.
- Handelsweg 26. Melkveehouderij. Dit agrarisch bedrijf is van dezelfde eigenaar als de toekomstige zorgboerderij. De afstand tussen de toekomstige bestemming Maatschappelijk en het Agrarische bouwvlak is minder dan 50 meter. Daarom is naar de feitelijke situatie gekeken:
 - De sleufsilo voor mais is gelegen op 64 meter van de nieuwe nachtverblijven van de zorgboerderij. De mestplaat op circa 66 meter. Met name de mestplaat kan hinder veroorzaken als gevolg van geur. Ondanks dat deze bronnen voldoen aan de richtafstand zal de eigenaar de mestplaats verplaatsen. De sleufsilo voor mais zal geen hinder op het gebied van geur, geluid of stof veroorzaken en zal behouden blijven. Zie voor de ligging van de milieuhinderbronnen ten opzichte van de toekomstige situatie de afbeelding op de volgende pagina.

Doordat Handelsweg 26 dezelfde eigenaar heeft als van voorliggend plan is er geen sprake van belemmering van omliggende bedrijfsvoeringen. De bedrijfsvoering van de twee bedrijven worden op elkaar afgestemd. Er wordt voldaan aan de richtafstanden en het besluit op voorliggend bestemmingsplan maakt duidelijk wat de nieuwe grenzen zijn ten aanzien van milieuzonering voor de Handelsweg 26.





Uitsnede toekomstige situatie bebouwing met de feitelijke afstanden tot de sleufsilo en mestplaat

4.3 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van Wonen naar Maatschappelijk ten behoeve van een zorgboerderij. De locatie is gelegen aan een doodlopende landweg. Op deze landweg geldt een 30 km per uur regime en is de verkeersintensiteit zeer beperkt. Voorts ligt het plangebied op meer dan 250 meter vanaf de meest nabij gelegen wegen met twee rijstroken. Hierdoor ontstaat er geen onderzoeksverplichting vanuit de Wet geluidhinder omdat het niet in de te onderzoeken geluidzones van deze wegen ligt. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook zeer aannemelijk dat geen verkeerslawaai normen overschreden worden. Op de indicatieve geluidkaarten van de Omgevingsdienst is op het betreffende perceel een geluidbelasting onder de 38 dB te zien. Nader onderzoek naar verkeerslawaai is dan ook niet nodig.

Spoorlawaai en industriellawaai zijn voor dit perceel niet relevant.

Er zijn vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



4.4 Ecologie

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

Planspecifiek

Om te beoordelen of er beschermde soorten en of beschermde gebieden benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

- *Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden, vanwege de aanwezigheid van brede sloten en grasland. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.*
- *Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander, Haas en Egel) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.*
- *Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De FF-wet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.*
- *Er zijn geen streng beschermde vissoorten aangetroffen in de sloot langs het plangebied. Uit de bureaustudie blijkt dat de Kleine modderkruiper (FF-wet tabel 2), Bittervoorn (FF-wet tabel 3) voorkomen in de omgeving van het plangebied (0-1km). Op basis van de inventarisatie en de biotoopkenmerken kan de aanwezigheid van deze soort worden uitgesloten.*
- *Er zijn tijdens de inventarisatie geen streng beschermde amfibieën aangetroffen. Uit de bureaustudie blijkt dat de streng beschermde Rugstreeppad (FF-wet tabel 3, Habitatrichtlijn bijlage IV, Rode lijst status 'gevoelig') en de Heikikker (FF-wet tabel 3, Habitatrichtlijn bijlage IV, Rode lijst status 'thans niet bedreigd') voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Voor de Heikikker is geen geschikt leefbiotoop aanwezig binnen het plangebied. Deze soort wordt niet verwacht binnen het plangebied. Voor de Rugstreeppad geldt dat het huidige plangebied niet geschikt is als leefgebied. Op het moment dat er werkzaamheden plaatsvinden en*



er zand braak komt te liggen kan het gebied mogelijk wel geschikt worden voor deze soort. Op dat moment dient voorkomen te worden dat de soort zich vestigt binnen het plangebied. Gedurende het voortplantingsseizoen, globaal van april – juli, dient het ontstaan van plassen en poelen in bijv. bandensporen voorkomen te worden. Als zandhopen voor langere tijd ongebruikt blijven liggen dienen deze ingezaaid te worden met een grasmengsel, zodat eventuele rugstreeppadden zich niet voor de winterperiode (oktober-april) kunnen ingraven.

- *Er zijn geen streng beschermde reptielen en grondgebonden zoogdieren aangetroffen binnen het plangebied. Deze worden door de afwezigheid van geschikt leefbiotoop ook niet verwacht.*
- *Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende streng beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis (allen FF-wet tabel 3, Habitatrichtlijn bijlage IV). De geriefhoutbosjes aan de westkant en de voortuin aan de oostkant van het plangebied bieden geschikt foerageergebied voor vleermuizen. De geriefhoutbosjes blijven in de huidige nieuwbouwplannen behouden. Een deel van de bomen in de voortuin, met name de twee beuken blijven behouden. Hierdoor zal er geen schade ontstaan aan de foerageergebieden. Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen. Deze bevindt zich nabij het dak van de boerderij aan de oostkant. Om meer zekerheid te krijgen over de aard van de verblijfplaatsen (zomer,- voortplantings,- paar,- of winterverblijf) en de vleermuissoort die er gebruik van maakt, dient jaarrond onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek bestaat uit vier veldbezoeken in de periode van april – oktober.*

De conclusie van het onderzoek luidt dus dat er geen beschermde gebieden benadeeld worden. Ten aanzien van soortenbescherming worden een groot aantal soorten uitgesloten met uitzondering van vleermuizen. Van deze soorten kan niet uitgesloten worden dat deze niet aanwezig zijn in de bestaande boerderij. De schuren en stallen op het terrein zijn niet geschikt voor vleermuizen. Om de aanwezigheid van vleermuizen definitief vast te stellen is een nader onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De sloop en nieuwbouw van de boerderij in dezelfde stijl leidt niet tot het verloren gaan van rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Aan de voorgevel van de oude boerderij werden in het vorige jaar 2016 openingen met mestsporen aangetroffen. Er is geen enkele indicatie dat deze daadwerkelijk momenteel in gebruik zijn als rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

De groenstructuur in de voortuin van de boerderij, bestaande uit een boomgroep van sierbomen, heeft aantrekkingskracht op vleermuizen tijdens het foerageren. Deze boomgroep blijft bestaan. Het grasveld ten noorden van de boerderij waar enige tijd laatvliegers foerageerden blijft eveneens geheel intact.

De ruimtelijke ingreep heeft geen negatieve gevolgen ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.'

Omdat beschermde gebieden niet benadeeld worden door de planontwikkeling en omdat geen beschermde soorten aanwezig zijn op het terrein vormt het aspect Flora en Fauna geen beperking voor onderhavig plan.



4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb) en de bouwverordening dat bouw en gebruik van gronden 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

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Wonen naar een Maatschappelijke bestemming. Omdat er meerdere gebouwen worden gebouwd die een verblijfplaats voor mensen omvatten is een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie van het onderzoek luidt dat er op één locatie na geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De ernstige verontreiniging is aanwezig op deellocatie B, zie afbeelding volgende pagina.

Deellocatie B betreft een gedempte sloot waar op basis van het onderzoek het volgende is aangetroffen: *'In het dempingsmateriaal is een matige verhoging met lood aangetroffen. Tevens is in het dempingsmateriaal dempingsmateriaal hechtgebonden asbest aangetroffen boven de interventiewaarde. Het dempingsmateriaal wordt deels aangetroffen vanaf het maaiveld (ter plaatse van SL01) en deels onder een verhardingslaag van 0,3 meter (ter plaatse van SL02 en SL03) tot ca. 1,5 mmv. Daarnaast is ter plaatse van dempingsmateriaal in SL01 een zwakke oliegeur en olie-water reactie waargenomen.*

In verband met het aantreffen van asbest boven de interventiewaarde is er sprake van een geval van ernstig van bodemverontreiniging. Met een oppervlak van ca. 220 m² en een verontreinigd pakket dempingsmateriaal van gemiddeld 1,3 meter dik bedraagt het volume verontreinigd dempingsmateriaal ca. 286 m³ (vast).

De puinhoudende verhardingslaag die deels aanwezig is ter plaatse van de demping is niet asbesthoudend.'



Afbeelding locatie bodemonsters met deellocatie B (bron: Grondslag)

De aanbeveling in het onderzoek ten aanzien van deellocatie B luidt: *Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door*



het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Door de aanwezigheid van deels gras en deels een verhardingslaag kan geen verwaaiing plaatsvinden, levert de verontreiniging bij het huidige gebruik geen risico's op. Dit betekent dat de sanering niet spoedeisend is.'

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling zal de grond van deellocatie B niet vergraven worden. Van de deellocatie B wordt het verharde deel met gras ingezaaid. Eventueel bewerking van de bovenlaag voor het inzaaien van gras is mogelijk omdat op basis van het bodemonderzoek in de verhardingslaag tot 0,3 meter vanaf maaiveld geen verontreiniging aanwezig is.

Overig terreindeel

De gestelde hypothese, dat er verhogingen aan zware metalen en/of PAK kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van verhoogde achtergrondconcentraties is bevestigd. Er zijn, naast één sterke verhoging aan koper in een zandig bovengrondmonster van boring 101, lichte verhogingen aan metalen en PAK aangetoond. In het grondwater zijn enkele metalen (barium en zink) licht verhoogd aangetoond.

De sterke verhoging aan koper is aanvullend onderzocht. Uit de zintuiglijk waarnemingen en analysesresultaten blijkt dat rondom de sterke verhoging ter plaatse van boring 101 en 102 (vanaf ca. 0,1 tot maximaal 0,7 m-mv) maximaal lichte verhogingen met koper zijn aangetoond. De aangetroffen sterke koperverontreiniging betreft een kleinschalige verontreiniging van maximaal ca. 15 m³ (30 m² x gemiddeld 0,5 meter). Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het zuidelijk deel van het plangebied is niet onderzocht. Van dit deel zal de bestemming Agrarisch met Waarden gelijk blijven alsmede het feitelijk gebruik. Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, (Titel 5.2. Wet Milieubeheer, (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 vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer 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 voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van een Wonen naar Maatschappelijk (zorgboerderij). De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

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 (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. 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 realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren 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. Mits goed gemotiveerd 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 meest risicovolle 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 inzake 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

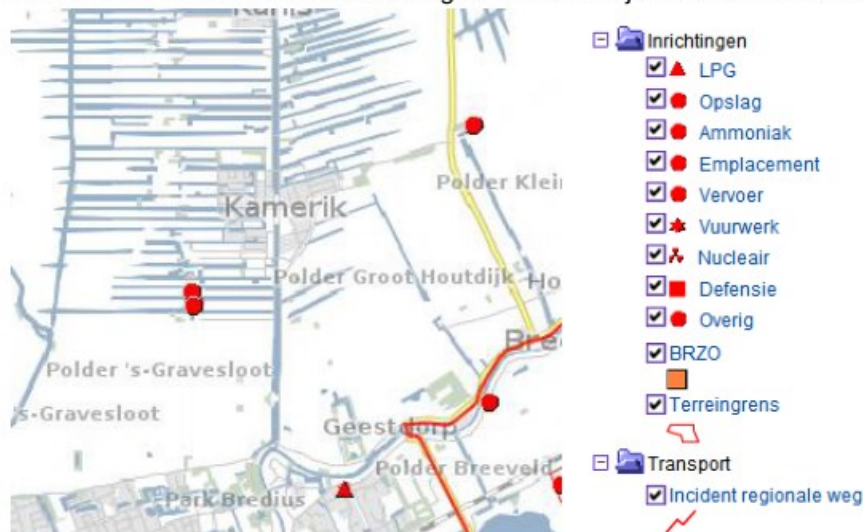
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Btev 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 dient te 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 risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Er zijn geen transportroutes of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied..

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Op een afstand van meer dan 500 meter zijn 2 inrichtingen aanwezig waarvoor rekening moet worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Dit betreft de inrichtingen aan de Mijzijde 6 en Mijzijde 7. Het betreffen twee bovengrondse propaantanks van 3000 Liter. De plaatsgebonden risicocontouren zijn in beide gevallen 12 meter en vallen niet over voorliggend plangebied.



De inrichtingen liggen op meer dan 220 meter van voorliggend plangebied. Op het terrein van Mijzijde 6 is een kwetsbare bestemming gelegen. Gezien de afstand en de nabij aanwezigheid van een kwetsbaar object is het niet aannemelijk dat door voorliggend plan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ingrijpend zal wijzigen een nadere berekening t.b.v. het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Elektromagnetische straling.

Het onderwerp elektromagnetische straling is niet in de toelichting behandeld. Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie

Archeologie

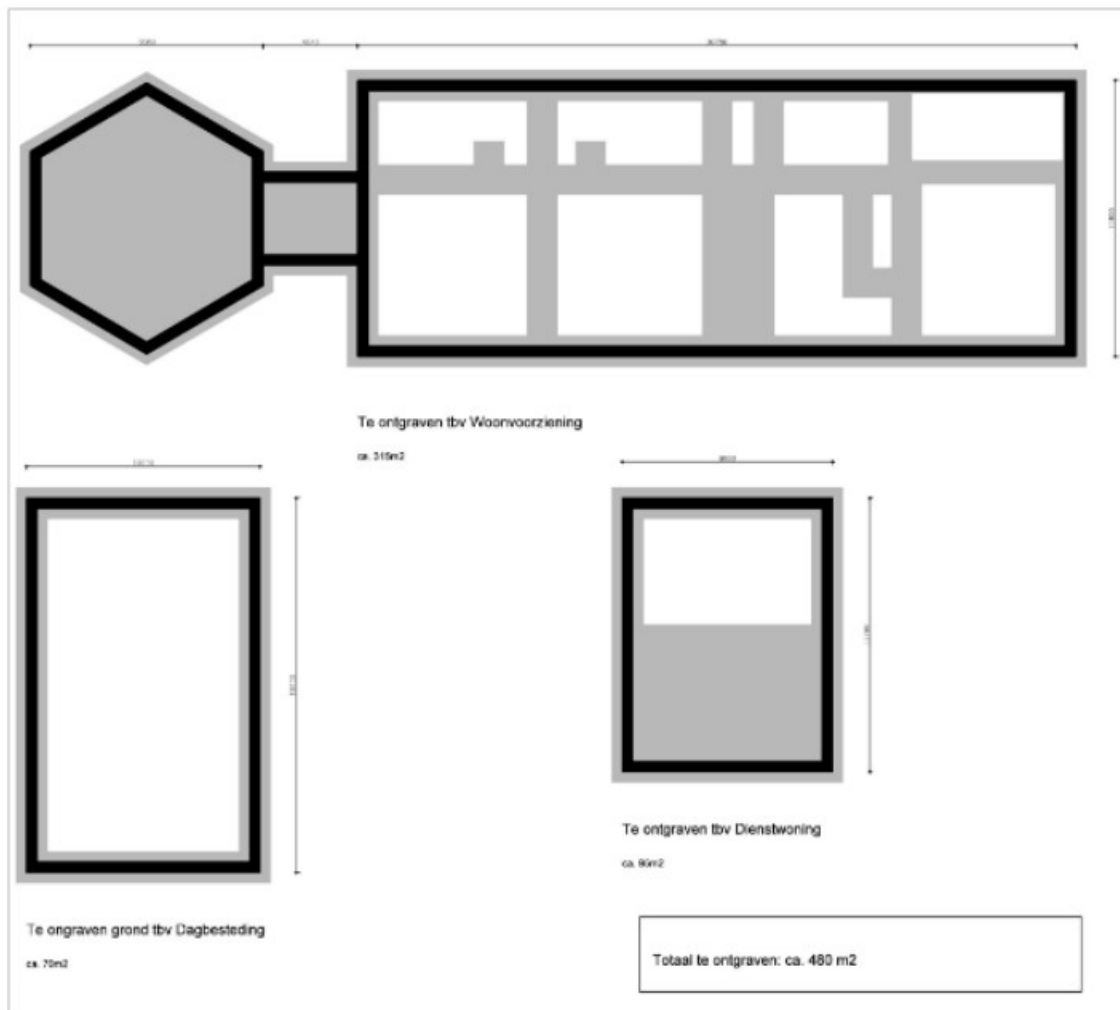
Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 juli 2016 kent Nederland de Erfgoedwet. Vanaf de inwerkingtreding van deze wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Planspecifiek

Het archeologie beleid van de gemeente woerden (2010) geeft aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanwege de ligging binnen historische lintbebouwing. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte van 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgerekend hoeveel ontgraven zal worden als onderdeel van de bouwwerkzaamheden. Ter plaatse van de fundering van de muren en gedeeltelijk ten behoeve van kruipruimtes zal in totaal een oppervlak van ca. 480 m² geroerd worden, zie de tekening op de volgende pagina. Omdat de norm van 500 m² niet overschreden wordt is archeologisch onderzoek voor voorliggend plan dan ook niet noodzakelijk.





Tekening met oppervlak te roeren grond ten behoeve van bouwwerkzaamheden (bron: Centrumarchitecten)

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 hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot 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 advies uitgebracht 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^e eeuw worden twee principes (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 bod.

Waterwet

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

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie 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 één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Waterbeheersplan Waterkoers 2016-2021

De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van Wonen (vab) naar een maatschappelijke bestemming. De totale hoeveelheid bebouwing blijft gelijk. Ook de hoeveelheid verharding blijft ongeveer gelijk doordat een deel van het eiland wordt ontdaan van bebouwing en verharding en er een beperkt deel op het achtererf wordt verhard. Het verhard oppervlakte neemt niet toe en open watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk.

Materialen

Het gebruik van uitloogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk beperkt worden.

Waterkering

Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.



4.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Nota parkeernormen 2014

De gemeente Woerden heeft in 2012 de Nota parkeernormen vastgesteld. In 2014 is deze Nota herzien. In de Nota wordt aangesloten bij de landelijke parkeernormen. De nota is ook vastgesteld als Paraplubestemmingsplan voor de gemeente: 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden' en is vastgesteld op 24 mei 2017.

Uitgangspunt in de nota en het paraplubestemmingsplan is dat in principe het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor een zorgboerderij worden geen specifieke parkeernormen gehanteerd. Voor een verpleeghuis en verzorgingstehuis geldt een parkeernorm van 0,6 per wooneenheid. Over een Verpleeg-, verzorgingstehuis wordt het volgende gesteld:

Zorgplaatsen waarbij de gehandicapte of oudere bewoners niet meer geheel zelfstandig kunnen wonen en gehele of gedeeltelijke verzorging nodig hebben. Hier zijn voornamelijk parkeerplaatsen nodig voor het opvangen van bezoek en personeel.

Voor de bedrijfswoning is geen specifieke parkeernorm opgenomen. Voor een vrijstaande villa in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4.

Planspecifiek

parkeren

Een zorgboerderij is te vergelijken met een verpleeg-, en verzorgingstehuis. In totaal komen er 10 kamers in het hoofdgebouw en 3 kamers in de hooiberg waardoor er $13 \times 0,6 = 7,8$ parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de bedrijfswoning is geen specifieke norm genoemd, een vrijstaande villa in het buitengebied kent echter een norm van 2,4.

De totale parkeerbehoefte komt daarmee op $7,8 + 2,4 = 10,2$. In het ontwerp is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen waarvan er 2 ten dienste zijn van de bedrijfswoning. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeernorm.

Verkeer

De Handelsweg is een doodlopende landweg wat enkel het perceel Handelsweg 24 ontsluit. Deze weg heeft een smal profiel. De verwachte verkeersintensiteit is beperkt. De patiënten worden hoofdzakelijk gehaald en gebracht. Daarnaast volgen nog verkeersbewegingen door de bezoekers en het personeel.

Door het smalle profiel van de Handelsweg is het lastig om hier met 2 auto's te passeren. Dit geldt voor een gedeelte van 300 meter. In de huidige situatie voor Handelsweg 26, waar nu de zorgboerderij gevestigd is dit reeds de gebruikelijke situatie.. Vanwege het open zicht levert dit geen problemen op omdat het verkeer op tijd rekening kan houden met een tegenligger.



4.11 Duurzaamheid

Wettelijk toetsingskader

In het Bouwbesluit worden de volgende eisen gesteld voor energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn:
 - a. 4,5 m²K/W voor de gevel
 - b. 6,0 m²K/W voor het dak
 - c. 3,5 m²K/W voor de vloer
2. Een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale U-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC moet berekend worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen en woongebouwen.

Hoe te voldoen

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening met bijvoorbeeld GPR Gebouw.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin staat voor ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Het plan ligt net buiten de rode contouren en is daarom gelegen buiten het stedelijk gebied. Het is hierdoor niet noodzakelijk bovengenoemde beschrijving op te nemen in het wijzigingsplan, maar dit wordt wel geadviseerd.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'duurzaam met een doel' aangenomen waarin de stevige ambitie is verwoord om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te zijn.

Om duurzaam bouwen te stimuleren stelt de gemeente een licentie voor GPR-gebouw beschikbaar. Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10". Initiatiefnemers kunnen gratis gebruik maken van deze tool om de duurzaamheidsscore van hun plan inzichtelijk te maken.

Planspecifiek

Ten aanzien van duurzaamheid zal voorliggend plan de omgevingsvergunning voor het bouwen ten minste voldoen aan de duurzaamheidseisen gesteld in het bouwbesluit. Aanvullend wordt gebouwd met zo duurzaam mogelijke materialen. Uitlogbare materialen worden zo veel mogelijk beperkt. Waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld om overbelasting van het vuilwaterriool te beperken.



5 Juridische beschrijving

Voor de juridische beschrijving wordt verwezen naar het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008.

In aanvulling op de regels van Maatschappelijk is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorschrijft dat eerst aanvullend onderzoek en eventueel mitigerende maatregelen getroffen worden alvorens de bestaande boerderij gesloopt, herbouwd en in gebruik genomen mag worden. Deze voorwaardelijke verplichting volgt uit het feit dat op basis van het ecologisch onderzoek de aanwezigheid van vleermuizen niet uitgesloten kan worden. In paragraaf 4.4 is dit nader toegelicht.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Daarnaast zijn er geen overige kosten voor het plan die verrekend moeten worden omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan. Dus het vaststellen van een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst om de economische uitvoerbaarheid anderszins te regelen is niet van toepassing.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel is overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Tijdens het vooroverleg heeft de provincie op 23 oktober 2017 via de mail gereageerd op het plan: *'Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).'* Van de andere overlegpartners zijn ook geen aanwijzingen tot aanpassing van het plan ontvangen.

Het ontwerpplan heeft tevens donderdag 6 juli t/m woensdag 16 augustus 2017 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



7 Bijlage(n)

1. Bouwtechnisch onderzoek, conditiemeting Handelsweg 24, Rapportnummer 129C15042016, 23 april 2016
2. Verkennend ecologisch onderzoek Handelsweg 24 te Kamerik, Watersnip, projectnummer: 16A057, december 2016
3. Aanvullend ecologisch onderzoek Handelsweg 24 te Kamerik, Watersnip, projectnummer 17A021, september 2017
4. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Handelsweg 24, Grondslag, project: 12639, 15 december 2016



Regels

wijzigingsplan “Handelsweg 24, Kamerik”

Planstatus: vastgesteld

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	3
2 Bestemmingsregels.....	4
Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijke Waarden.....	4
Artikel 4 Maatschappelijk	4
3 Algemene regels	5
Artikel 5 Algemene regels	5
4 Overgangs- en slotregels.....	6
Artikel 6 Overgangsrecht.....	6
Artikel 7 Slotregel	6

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijke Waarden

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke Waarden' wordt verwezen naar artikel 3 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008.

Artikel 4 Maatschappelijk

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk' wordt verwezen naar artikel 13 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008.

Waarbij de tabel behorende bij art. 13.1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008, conform artikel 31.2 lid aa, aangevuld wordt met onderstaande gegevens.

Straat	Nr.	Toev	Nadere bestemming	Toegestaan opp aan gebouwen (m2)	VAB
Handelsweg	24	-	zorgboerderij	738	ja

3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene regels

Voor de Algemene Regels wordt verwezen naar de artikelen 28 tot en met 38 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008.

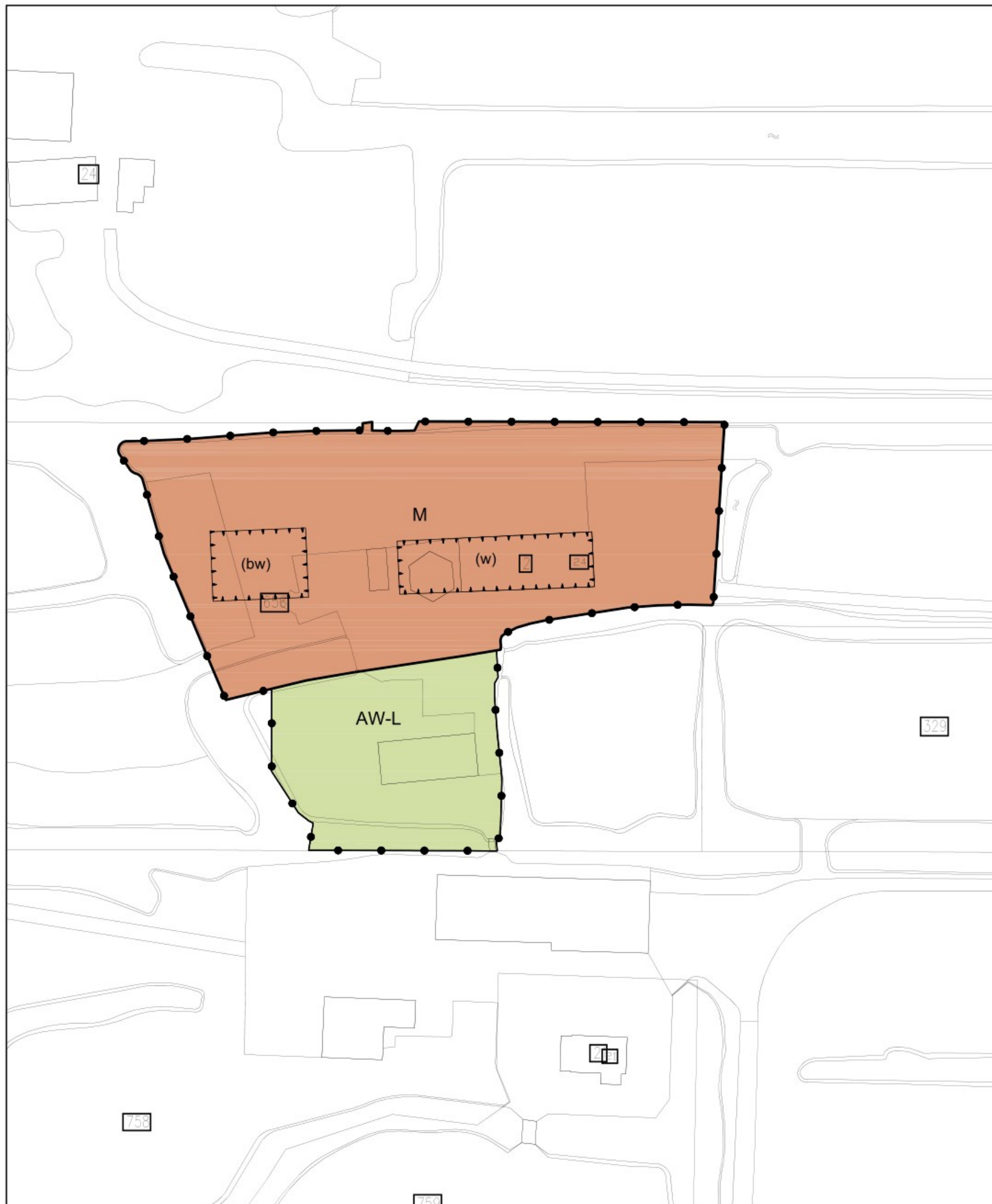
4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar de artikelen 39 en 40 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vastgesteld op 3 juli 2008.

Artikel 7 Slotregel

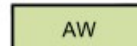
Deze regels worden aangehaald onder de naam regels van het wijzigingsplan 'Handelsweg 24, Kamerik' van de Gemeente Woerden.

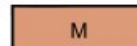


Plangebied

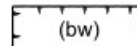
 Handelsweg 24 Kamerik

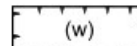
Enkelbestemmingen

 AW Agrarisch met waarden

 M Maatschappelijk

Functieaanduidingen

 (bw) bedrijfswoning

 (w) wonen

Bouwvlakken

 bouwvlak

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 12-12-2017
 schaal 1 : 1000
 formaat A3
 project nr. -
 blad 1/1

gemeente
Woerden
 wijzigingsplan
Handelsweg 24 Kamerik
 planid : NL.IMRO.



planstatus : vastgesteld