

Wijzigingsplan

Mijzijde 97 Kamerik



Gemeente Woerden

maart 2019

Opdrachtgever :

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Dit wijzigingsplan is opgesteld door :

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



HAAKSMAN

RENTMEESTERS

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Locatie plangebied
- 1.3. Vigerend bestemmingsplan
- 1.4. Inhoud en leeswijzer

2. Beschrijving van het plan

- 2.1. Bestaande situatie
- 2.2. Nieuwe situatie – de ontwikkeling
- 2.3. Omgeving plangebied
- 2.4. Inpassing nieuwe woning

3. Beleid

- 3.1. Rijksbeleid
- 3.2. Provinciaal beleid
- 3.3. Gemeentelijk beleid

4. Ruimtelijke aspecten

- 4.1. Verkeersaspecten
- 4.2. Waterhuishoudkundige zaken
- 4.3. Cultuurhistorie en archeologie

5. Milieuaspecten

- 5.1. Milieueffectrapportage
- 5.2. Bedrijven en milieuzonering
- 5.3. Geluidhinder
- 5.4. Luchtkwaliteit
- 5.5. Externe veiligheid
- 5.6. Wet Natuurbescherming
- 5.7. Bodem
- 5.8. Duurzaamheid

6. Juridische beschrijving

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

- 7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 7.2. Economische uitvoerbaarheid

1. Inleiding

In dit wijzigingsplan worden de consequenties weergegeven van het gebruik maken van de ruimte – voor – ruimteregeling voor het perceel Mijzijde 97 in Kamerik, waar een nieuwe woning met bijgebouw wordt gerealiseerd. Ter compensatie wordt 1000 m² voormalige agrarische bebouwing op twee adressen gesloopt. Op Mijzijde 97 wordt 400 m² gesloopt ; op Rietveld 128 is 600 m² gesloopt.

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers van het project zijn

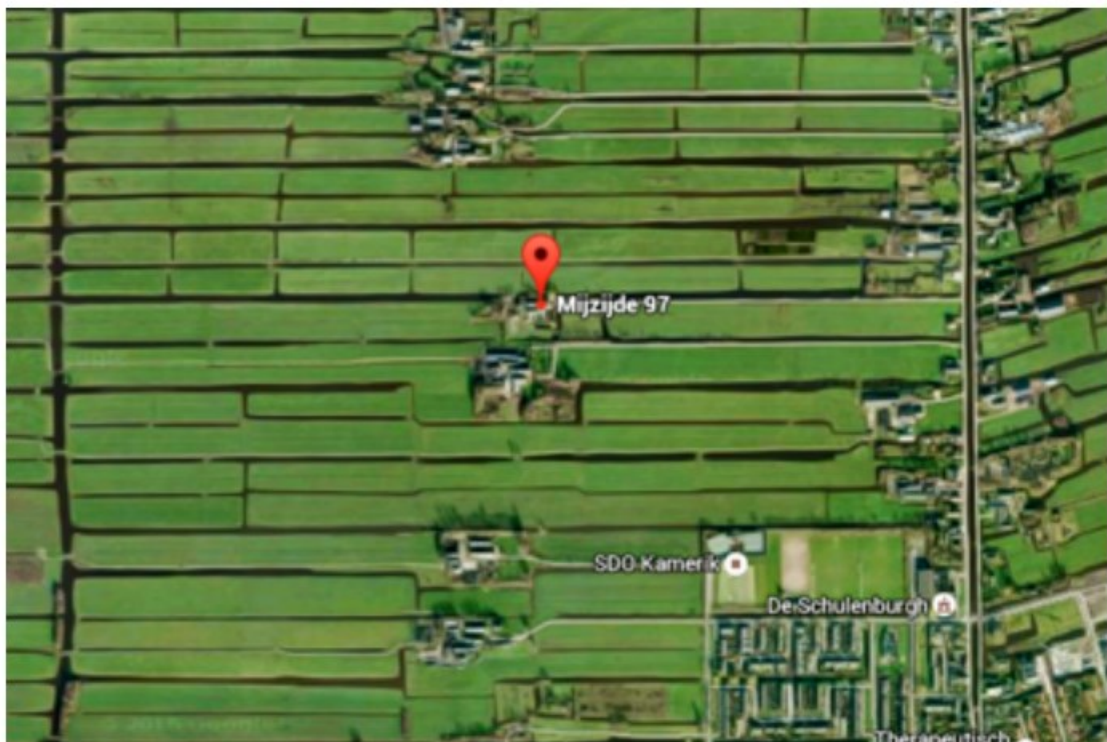
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Er zijn op het boerenerf nog enkele voormalige agrarische bijgebouwen aanwezig, die voor sloop in aanmerking komen. Dit maakt het mogelijk om op eigen terrein een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De nieuwe woning is bestemd voor gebruik door [REDACTED] initiatiefneemster.

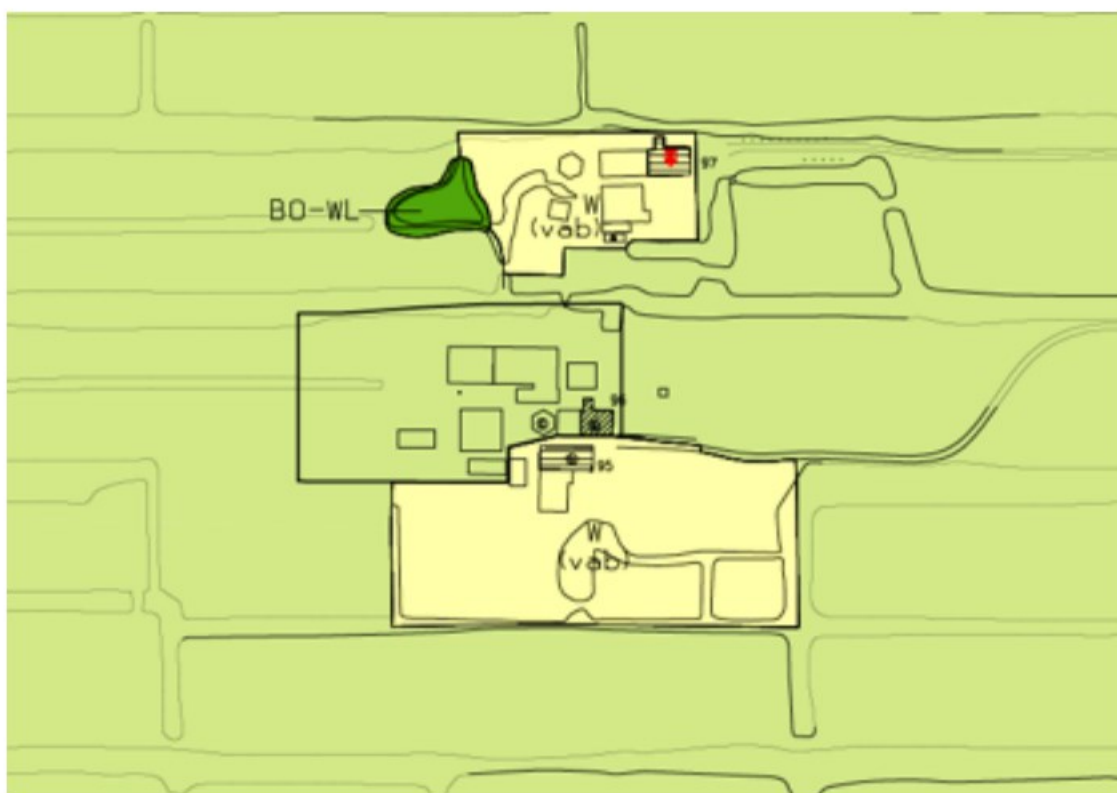
1.2 Locatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mijzijde 97 in Kamerik. De weg Mijzijde ligt aan de westzijde van de Kamerikse wetering. De locatie is gelegen in de polder Mijzijde. Buiten de dorpskom van Kamerik bestaat de bebouwing uit boerderijen, die op of aan de weg zijn gesitueerd of ver in het land zijn gelegen op een hogere rug. In 1995 is de melkveehouderij op dit adres beëindigd. De woonboerderij Mijzijde 97 ligt “achter in het veld”, 800 meter verwijderd vanaf de openbare weg.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op 3 juli 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 3 maart 2009. Het perceel heeft de bestemming “Wonen” met de aanduiding “vab”, vrijkomende agrarische bebouwing. De langhuisboerderij is sinds 2004 aangeduid als gemeentelijk monument.



Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van een extra woning op dit moment niet toe. Het bestemmingsplan biedt evenwel zelf de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen. In artikel 32, lid 1, sub f is vastgelegd, dat één extra vrijstaande woning van 600 m³ met 50 m² bijgebouw is toegestaan, indien 1000 m² sloopruijnte wordt aangeleverd. Deze sloopruijnte is voor 400 m² afkomstig van het eigen voormalig agrarisch erf.

Daarnaast is 600 m² gecontracteerd van een voormalige loopstal van het adres Rietveld 128 in Woerden. Hierdoor is het mogelijk om een wijzigingsplan in te dienen. Dit plan is als zodanig bedoeld.

1.4 Inhoud en leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en doel van het plan beschreven. De beschrijving van het plan wordt vastgelegd in hoofdstuk 2. Of het plan passend is binnen het beleid is beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt beschreven of het plan voldoet aan milieuregelgeving. De juridische beschrijving volgt in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid van het plan komt aan de orde in hoofdstuk 7.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

De initiatiefnemers van het plan zijn sinds 2008 eigenaren van de gronden en de opstallen op twee kadastrale percelen : Kamerik F 2033 en M 499. De oppervlakte van beide percelen bedraagt tezamen 5 hectare, 51 are en 60 centiare. De boerderij is via een grindpad bereikbaar vanaf de openbare weg. Op het voormalig agrarisch erf Mijzijde 97 zijn vier gebouwen aanwezig. Het gaat om een hoofdgebouw en drie bijgebouwen. Het hoofdgebouw is de langhuisboerderij, die in de periode 2008 – 2010 verbouwd is met behoud van monumentale waarden. De andere drie gebouwen op het terrein zijn niet – cultuurhistorisch waardevol. Het betreft een gedateerde metalen romneyloods (nissenhut) met een oppervlakte van 68 m² en een inhoud van 400 m³. Daarnaast is er een verouderd stenen bijgebouw met een oppervlakte van 332 m². Bij de inventarisatie van cultuurhistorische waardevolle bebouwing in 2003 is het bijgebouw niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Vanwege lage en ongelijke dakhellingen, de gebrekkige indeling van het gebouw, het hybride samenstel van gevelopeningen in de voor – en achtergevel en het golfplaten dak draagt dit gebouw ook niet bij aan enige ensemble-waarde met het hoofdgebouw. Op het erf staat ook nog een zeskantige metalen hooiberg van 78 m². De hooiberg heeft – ten opzichte van het hoofdgebouw - een enigszins beeld-ondersteunend karakter. De hooiberg heeft vier paardenboxen en wordt gebruikt als stalling voor de twee paarden. De romneyloods en het verouderde stenen bijgebouw worden gesloopt, waardoor 400 m² sloopruijnte beschikbaar komt.



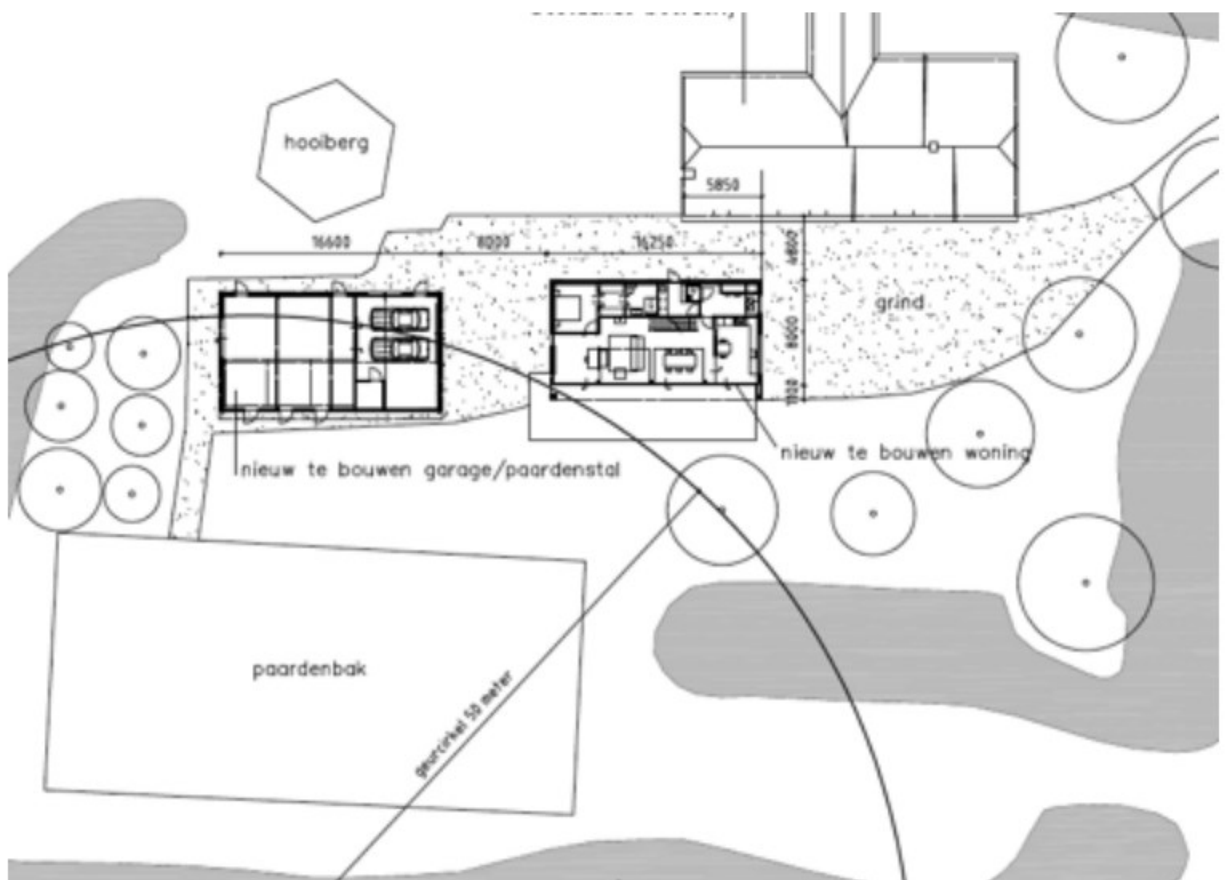
Te slopen Romneyloods



Te slopen Bijgebouw

2.2 Nieuwe situatie – de ontwikkeling

Oogmerk van dit wijzigingsplan is het creëren van een nieuwe woning met bijgebouw. De projectie van de nieuwe woning is op het bestaande bouwvlak en voldoet hiermee aan de bepalingen, die behoren bij de ruimte – voor – ruimteregeling. De afstand van de woonboerderij en het huidige bijgebouw is op dit moment iets te krap bemeten – 3 meter – voor de doorgang van werktuigen en vrachtauto's. De nieuwe woning is op een afstand van 4.80 meter uit de zijgevel van de boerderij geprojecteerd. De oppervlakte van de nieuwe woning wordt 130 m², zijnde 16.25 x 8 meter. Het ruimtebeslag van de nieuwe woning is kleiner dan het ruimtebeslag van het huidige bijgebouw. De inhoud van de nieuwe woning is 600 m³. Het geprojecteerde bijgebouw bedraagt 50 m² ; daar is 100 m² vergunningsvrij aan toegevoegd.



2.3 Omgeving plangebied

Het plangebied is een voormalig agrarisch erf, dat omgeven wordt door een agrarisch gebied, dat voornamelijk uit melkveehouderijen met grasland bestaat. De polder Mijzijde staat feitelijk model voor het Groene Hart. Ten zuiden van het plangebied op Mijzijde 95 staat een karakteristieke woonboerderij, die particulier wordt bewoond. De nieuwe woning is 50 meter verder geprojecteerd ten opzichte van de dichtstbijzijnde melkveehouderij van de mts. De Bruin op Mijzijde 96. Aan drie kanten van het plangebied zijn geen burens en is er geen bebouwing.

2.4 Landschappelijke inpassing nieuwe woning

Tijdens de restauratie van de woonboerderij in de periode 2008 – 2010 is tevens de erfinrichting van Mijzijde 97 ter hand genomen. Op het voormalig agrarisch erf is rondom de woonboerderij klassiek grind aanwezig. Tevens zijn er een groentetuin, een siertuin en een kleine boomgaard. De nieuwe woning is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en zal “opgaan” in het bestaande erf.



De nieuwe woning heeft meer het karakter van een bijgebouw bij het hoofdgebouw. De nieuwe woning is geprojecteerd op de plaats van het verouderde bijgebouw en zal ook rondom in het grind komen te staan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft op 27 juni 2018 positief geadviseerd over de voorgelegde planvorming door Van Rooijen Architecten (bijlage 1). Onderdeel van de beoordeelde planvorming is geweest het erf - en inrichtingsplan. Ten westen van de nieuw te bouwen woning is ruimte voor parkeren ; dit laatste kan ook overdekt in de nieuw te bouwen garage. Met deze voorzieningen wordt voorkomen, dat voor de voorgevel of zijgevel van het cultuurhistorische hoofdgebouw wordt geparkeerd.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 op macroniveau, zoals concurrentiekracht, bereikbaarheid en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

Conclusie : Nationale belangen staan dit project niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk geeft in deze AMvB het inhoudelijk beleidskader aan, waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. De AMvB geeft regels over bestemmingen en het gebruik van gronden en richt zich primair tot de gemeente. Deze algemene regels bewerkstelligen, dat nationale belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Conclusie : Het plangebied is niet gelegen in één van de in Barro genoemde projecten. Het onderhavige plan is daardoor niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV)

De “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” is geïntroduceerd in de SVIR (zie 3.1.1). Doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Volgens de Nota van Toelichting van de LDV worden ontwikkelingen, die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen – zoals bijvoorbeeld Ruimte – voor – ruimteregelingen – niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de LDV. Gelet op de sloop van 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt – in ruil voor één nieuwe woning van 600 m³ en een bijgebouw van 50 m² – ruimschoots voldaan aan voornoemd uitgangspunt. Ook de op 1 juli 2017 ingegane wetswijziging , waaronder meer het vereiste van een regionale behoefte wordt losgelaten, heeft geen wezenlijke invloed.

Conclusie : Het plan is uit het oogpunt van de LDV goed aanvaardbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) door Provinciale Staten vastgesteld. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de Provincie Utrecht (PU). Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid wordt uitgevoerd. Op 12 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de PRS 2013 – 2028 herijkt. De ambitie is, dat de PU aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren.

De met vele partijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Eén van de pijlers in dat ruimtelijk beleid is : landelijk gebied met kwaliteit. Door sloop van verouderde agrarische gebouwen op een groter areaal en vervanging door nieuwbouw op een kleiner areaal wordt bijgedragen aan het behoud en het versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Conclusie : Reductie van het ruimtebeslag in het landelijk gebied in combinatie met nieuwe bouwkundige kwaliteit speelt in op de doelstellingen van de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De PRV (Herijking 2016) bevat algemene regels, die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plan valt in de cultuurhistorische hoofdstructuur van de PRV, artikel 1.7. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd in het agrarisch cultuurlandschap met hier gelegen een unieke dubbele lintbebouwing op de kleirug en tot aan de 800 meter lange oprijlanen in het open veenweidegebied. Het dubbele lint van Kamerik ligt in het genoemde cultuurlandschap en is uniek voor Nederland. Het bebouwingslint van Kamerik is onderdeel van de kernkwaliteit veenweide-karakter van het Groene Hart. Samen met openheid, landschappelijke diversiteit en rust & stilte vormen dit de in de koepelkatern van de kwaliteitsgids genoemde kernkwaliteiten. Het aspect openheid tussen de nieuw te bouwen woning en de reeds aanwezige monumentale boerderij is verzekerd nu een onderlinge afstand van 4.80 meter wordt aangehouden. Ook met de gevraagde dwarsdoorzichten in het landschap is rekening gehouden in de terreininrichting. De nieuwe woning is hedendaags vorm gegeven

passend bij de karakteristieken van een zomerhuis op een boerenerf en in samenhang met de monumentale boerderij.

In artikel 3.11 van de PRV wordt een functiewijziging van voormalige agrarische bebouwing naar een woonfunctie voorgestaan. Via “ruimte voor ruimte” kan een nieuwe woning worden gerealiseerd, mits minimaal 1000 m² aan verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op beide locaties Rietveld 128 en Mijzijde 97 worden alle bijgebouwen gesloopt. De bebouwing op Rietveld 128 is gesloopt op 15 mei 2017, zodat het binnen de 2 jaar blijft, die de gemeente als eis stelt in het bestemmingsplan Buitengebied. De eigenaar/bewoner van Rietveld 128 wenste uitsluitend sloop van alle bedrijfsbebouwing en opteerde niet voor nieuwbouw van deze omvang op zijn locatie. De nieuw te bouwen woning op Mijzijde 97 is gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel in samenhang met de te handhaven boerderij. De nieuwe woning wordt zo gebouwd, dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie : Dit wijzigingsplan sluit naadloos aan op het beleid van de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Woerden 2009 – 2030

De Ruimtelijke Structuurvisie geeft een ruimtelijk ontwikkelings – en toetsingskader voor de gemeente voor de periode tot 2030. De kernen in het veenweidegebied, Kamerik, Kanis en Zegveld zullen in de komende decennia beperkt en geleidelijk groeien. De leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de dorpen dienen op peil te worden gehouden.

Conclusie : De nieuwe woning draagt in bescheiden mate bij aan de bovenvermelde uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Woerden

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Woerden wordt inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente de ontwikkeling van het landschap wil insteken. Beschreven wordt hoe landschappelijke waarden behouden en versterkt kunnen worden. In het LOP wordt ook aandacht besteed aan de mogelijkheden om het landschap te beleven.

Conclusie : De nieuwe woning is geprojecteerd ter plaatse van een verouderd bijgebouw, dat gesloopt wordt. Een roestige metalen loods wordt gesloopt, hetgeen meer doorzicht naar het landschap in het veenweidegebied oplevert. De nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is opgenomen in hoofdstuk 2.4

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Verkeersaspecten

Verkeer en parkeren zijn een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. De bewoners van de nieuwe woning zullen – om de openbare weg te kunnen bereiken - gebruik maken van dezelfde ontsluitingsweg, die wordt gebruikt door de bewoners van het hoofdgebouw van het voormalig agrarisch erf. De 800 meter lange ontsluitingsweg is een weg met een smal profiel.



Vanwege het open zicht kan tijdig rekening worden gehouden met andere gebruikers van de weg. Er wordt geen nieuwe infrastructuur toegevoegd door de realisatie van de nieuwe woning. Op het voormalig agrarisch erf zijn voldoende parkeermogelijkheden voor de bewoners van de nieuwe woning. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost ; het is niet noodzakelijk om het publieke domein te belasten met parkeren voor eigen gebruik.

Conclusie : De ontsluiting en het parkeren blijven in eigen beheer, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Binnen de ruimtelijke ordening is het aspect water van groot belang. Waterkwaliteit en waterkwantiteit komen daarbij aan de orde. Op Europees en op Rijksniveau worden 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. Het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden heeft het waterbeheerplan “Waterkoers 2016 – 2021” vastgesteld. Het motto is verschoven van “zorgen voor” naar “samen doen”. Op de locatie van het plangebied reduceert de bebouwing vanwege sloop van 400 m² van de voormalige agrarische bebouwing. Hierdoor neemt ook de verharding van het terrein af. De waterdoorlatendheid van het voormalig agrarisch erf neemt hierdoor toe. De nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw zullen ongeveer 280 m² beslag van de oppervlakte vragen. Watercompensatie is niet nodig. Bij de uitvoering van de planvorming zullen geen uitloog-bare materialen worden gebruikt. Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering. Het watertoets-proces voor het project Mijzijde 97 in

Kamerik is op 28 september 2018 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. (bijlage 2) Uit de analyse blijkt, dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde “ het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in, dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap heeft een positief advies over het plan gegeven.

Conclusie : Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet van kracht geworden. Dit is een integrale wet, die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie.

4.3.1 Cultuurhistorie

In het plangebied is geanalyseerd of cultuurhistorie in de weg staat voor de gewenste ontwikkeling. Het hoofdgebouw op het erf is een monumentale langhuisboerderij, die is aangemerkt als gemeentelijk monument. Aan de inpassing van de nieuwe woning op het voormalige agrarische erf is extra aandacht gegeven. De nieuwe woning komt iets verder verwijderd van de boerderij te liggen ; de afstand tot de boerderij gaat van 3 naar 4.80 meter. De nieuwe woning wordt ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het zal eerder ogen als een bijgebouw bij de boerderij. De nieuwe woning komt terug te liggen ten opzichte van de boerderij. In het ontwerp van de nieuwe woning is een zo laag mogelijke gootlijn aangehouden om

de ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw te benadrukken.

Conclusie : Het ontwerp van de nieuwe woning is passend bij het monumentale hoofdgebouw.

4.3.2 Archeologie

Vanaf de inwerkingtreding van de Erfgoedwet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in bestemmingsplannen. Volgens de Archeologische Waarden – en Verwachtingen Kaart van de gemeente Woerden is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanwege de ligging van het plangebied in de historische lintbebouwing.



Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte van 500 m² of meer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de realisatie van de voorgenomen planontwikkeling zal hooguit 280 m² ontgraven worden. Hiermee wordt onder de eerder gestelde norm gebleven.

Conclusie : Voor de bescheiden planontwikkeling kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

5. Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Milieueffectrapportage is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming. Het maken van een milieueffectrapport (MER) of een m.e.r. -beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent, dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om MER - plichtig te zijn. Het onderhavige plan heeft echter niet een omvang, die het wijzigingsplan onder die plicht stelt. Verwezen kan worden naar de richtlijn 2014/52/EU.

Aan de hand van de in het Besluit m.e.r. omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.besluitplichtig (D-lijst) is. Echter, als gevolg van het Arrest van het Europese Hof van 30 17/10/2009(C-255/08) dient hierbij ook gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn, die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling, hoewel de drempelwaarde van de desbetreffende categorie van de D-lijst niet wordt overschreden.

Onderhavig plan maakt de nieuwbouw van 1 woning met bijgebouw mogelijk. Het valt niet onder één van de activiteiten, die genoemd is in bijlage D van het Besluit m.e.r. en waarvoor een m.e.r.-besluitplicht geldt.

Conclusie : Het plangebied is van geringe omvang ; het plangebied ligt midden in het veenweidegebied ; het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een beschermd gebied ; het plan is kleinschalig van aard en wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. De locatie heeft reeds een woonbestemming en er wordt enkel een bouwvlak toegevoegd. Ook in de andere onderdelen van deze toelichting komt naar voren, dat negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Het plan heeft geen negatief effect op het milieu.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG – brochure Bedrijven en Milieuzonering staan twee vragen centraal : 1. Past de nieuwe functie in de omgeving ? ; 2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe ? In deze publicatie wordt gewerkt met richtafstanden. Voorliggend plan betreft het toevoegen van een nieuwe woning in de bestemming Wonen (vab). In de nabijheid – op Mijzijde 96 – is een melkveehouderij. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter.

Dit bedrijf is precies op 50 meter gelegen, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand. Ruim 4 jaar geleden is door de buurman van Mijzijde 96 – melkveehouder Ad de Bruin en zijn zoon Wilco – een nieuwe melkveestal gebouwd voor 90 dieren. Ook toen is – op termijn – al rekening gehouden met de realisering van de nieuwe woning.

De geur-regelgeving voor de veehouderij is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en in het Activiteitenbesluit. De twee hierboven vermelde vragen spelen ook bij de beoordeling van geur. In het buitengebied is het gebruikelijk om rekening te houden

met een afstandscontour van 50 meter. De nieuwe woning is op 50 meter – vaste minimumafstand – geprojecteerd ten opzichte van de als geurgevoelig object bekend staande melkveehouderij.

Conclusie : In de nabijheid van het plangebied ligt één bedrijf, dat van belang is vanuit milieuzonering en geur. Hiervoor geldt, dat in de bestaande situatie al woonbebouwing aanwezig is. Er is slechts sprake van een kleine toename van bewoning. De belangen van de veehouderij worden niet geschaad. De woonkwaliteit voor de nieuwe bewoners kan worden gegarandeerd.

5.3 Geluidhinder

De geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh). Voor de geprojecteerde nieuwe woning behoeft geen rekening te worden gehouden met toetsing aan raillawaai, luchtverkeerslawaaï en industrielawaai, aangezien deze drie onderwerpen niet in de buurt van Mijzijde 97 present zijn. Het aspect wegverkeerslawaaï speelt geen rol, aangezien de nieuwe woning midden in de weilanden en 800 meter verwijderd is van de openbare weg. De nieuwe woning komt te liggen in een gebied, waarvan de voorkeursgrenswaarde lager zal liggen dan 48 dB Lden.

Conclusie : De nieuwe woning voldoet aan de normstelling in artikel 82 van de Wet Geluidhinder (Wgh).

5.4 Luchtkwaliteit

Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel, dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Een goede luchtkwaliteit is één van de belangen ; ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. 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 een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De geprojecteerde locatie voor de nieuwbouw van de woning met bijgebouw ligt midden in de weilanden en is 800 meter verwijderd vanaf de openbare weg. Gesteld kan worden, dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit, aangezien er geen sprake is van een drukke doorgaande weg. 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. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM – criterium als het minder dan 1500 woningen betreft.

Conclusie : Voorliggend plan betreft het toevoegen van 1 woning, hetgeen ruim onder de norm blijft. Een nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, etc.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Er worden twee normstellingen gehanteerd : a. het plaatsgebonden risico (PR) ; b. het groepsrisico (GR). Geconstateerd kan worden, dat er in de omgeving van het plangebied geen EV relevante bedrijven liggen en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor. In de nabijheid van het plangebied is geen opslag van brandstoffen in tanks en gasdrukregelstations. Er is tevens vastgesteld, dat in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijn aanwezig is, waarvan de indicatieve magneetveldzone reikt tot het plangebied.

Conclusie : Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woning met bijgebouw.

5.6 Wet Natuurbescherming

In mei 2017 is door het Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot een toetsing gehouden in het kader van de natuurwetgeving, zie bijlage 1. Op 3 oktober 2017 zijn aanvullingen gedaan en is het eindrapport gereed gekomen (bijlage 3). Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000 – gebied, de Nieuwkoopse Plassen & De

Haeck. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen. Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogel-leefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Er wordt geen externe werking verwacht.

Naast gebiedsbescherming is er de soorten-bescherming op basis van de WNB. Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grond-gebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien het aanwezig biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grond-gebonden zoogdieren alleen "vrijgestelde" soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte "vrijgestelde" soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het aanhangige plan. Een ontheffing is dan niet nodig. In het plangebied kunnen broedvogels met niet - jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Om te voorkomen, dat eventueel rugstreeppadden tijdens de werkzaamheden het plangebied in kunnen trekken voor overwintering, wordt aanbevolen geen ondiep water en/of grote zandhopen voor langere perioden op het terrein te laten liggen. Als droge hopen met los zand en/of puin langere tijd op het terrein

aanwezig zijn, moet dit worden afgeschermd met folie of een zogenaamd “amfibieën-scherd”.

Naast het plangebied kan buizerd broeden ; het betreft een soort met een jaarrond beschermde verblijfplaats. Omdat de boom niet wordt gekapt en gezien de reikwijdte en aard van de plannen wordt geen negatief effect verwacht op deze verblijfplaats. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Een ander advies is, dat bij de sloop – en bouwwerkzaamheden voorkomen moet worden, dat ’s nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Conclusie : Uitvoering van de planvorming wordt niet in de weg gestaan door de analyse op basis van de Wet Natuurbescherming.

5.7 Bodem

Ter plaatse van de voorgenomen bouwlocatie van de nieuwe woning met bijgebouw is een vijftal onderzoeken door Grondslag BV in Kamerik uitgevoerd ; er zijn onderzoeken, die verband houden met de bodem en onderzoeken, die verband houden met asbest in de bodem. Van de eerste zijn twee onderzoeken van beschikbaar : die van 19/12/2007 en die van 04/10/2016 (bijlage 4) . Dan zijn er drie onderzoeken met betrekking tot asbest in de bodem : dit zijn de onderzoeken d.d. 02/12/2016 en van

02/05/2017; aanvullende informatie is gegeven op 26/09/2017. Dit zijn de bijlagen 5 t/m 7.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt, dat :

Ter plaatse van de nieuwe woning :

- * een asbesthoudende puinverharding aanwezig is ; De omvang van de asbesthoudende puinverharding is afgeperkt en beperkt zich tot de wagenberging ;
- * de bodem onder deze puinverharding is licht verontreinigd met koper, kwik, molybdeen, zink, minerale olie, PAK en PCB's ;
- * de ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen ;
- * het grondwater licht verontreinigd is met barium en nikkel ;

Ter plaatse van het bijgebouw :

- * Ter plaatse van boring 112 een asbesthoudende puinverharding aanwezig is ; de grenswaarde voor asbest wordt niet overschreden ;
- * de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, minerale olie en PAK en niet asbesthoudend is ;
- * de ondergrond en het grondwater zijn niet onderzocht. De resultaten van het onderzoek van de ondergrond en het grondwater ter plaatse van de nieuwe woning worden door de Omgevingsdienst als representatief gezien.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning met bijgebouw kan met de volgende bodemvoorschriften worden verleend :

- de asbesthoudende puinverharding moet worden gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport :

- de asbesthoudende puinverharding moet op basis van een door de Inspectie goedgekeurd plan van aanpak worden gesaneerd ;
- met de bouw mag pas worden begonnen, nadat de Inspectie L & T heeft ingestemd met het plan van aanpak ;

Op 29 augustus 2018 is door Grondslag BV een plan van aanpak aan de initiatiefnemer voorgelegd (bijlage 8) . Dit plan beoogt de verwijdering van de puinverharding van de wagenberging. De saneringslocatie heeft een oppervlakte van ca. 100 m2. De verhardingslaag is circa 0,5 meter dik. Naar verwachting komt circa 50 m3 asbesthoudend puin vrij. In verband met de nieuwbouw ter plaatse gaat dit plan uit van een ontgraving en verwijdering van de asbest-verontreiniging. Voorafgaand aan de sanering zal dit plan worden gestuurd naar de Inspectie L & T ter kennisgeving en tevens als melding.

De offerte voor het sloopwerk + de asbest-sanering tussen de initiatiefnemer en de uitvoerder ten bedrage van ruim € 32.000,- is intussen op 07/05/2017 getekend en als bijlage 9 gevoegd. De initiatiefnemer draagt zorg voor de saneringskosten ; de financiële haalbaarheid ervan is maximaal verzekerd.

Conclusie : Door middel van de onderzoeken is vastgesteld, dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de planvorming. Voorafgaand aan de sloop van het bijgebouw zal de verhardingslaag van de wagenberging moeten worden verwijderd. Dit gebeurt overeenkomstig het plan van aanpak, dat zal worden doorgeleid naar de Inspectie L & T.

5.7 Duurzaamheid

Wettelijk toetsingskader

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (EPC) en milieuprestatie (MPG)

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin staat voor nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied, dat het ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (artikel 3.1 lid 3 PRV). Bij zowel het bouwen als het renoveren van panden is het van belang, dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10 % duurzaam energiegebruik in 2020, zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Het voorliggende plan voor nieuwbouw is gelegen buiten stedelijk gebied. Hoewel het niet noodzakelijk is, is dit hoofdstuk opgenomen in dit wijzigingsplan.

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 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Daarnaast is er een actieplan Duurzaamheid opgesteld. Dit laatste is in de plaats gekomen van het Energie - en klimaat-beleidsplan.

In het onderhavig project worden bouwkundig hoge isolatiewaarden bereikt voor dak/gevel/vloer. Door verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Tevens worden materialen toegepast, die “mooi” verouderen en onderhoudsarm zijn, zoals beperking schilderwerk. Ook worden duurzame recycle-bare materialen toegepast, waaronder buitengevel-metselwerk en ceramische dakpannen, ceramische binnenmuren en hout uit de duurzame bosbouw (FSC).

Wat betreft installaties wordt gewerkt met ventilatie met HR - warmteterugwinning ; ruimteverwarming, warm water en koeling gebeurt door een combi-warmtepomp met buitenlucht-unit.

Daarnaast vindt warmteafgifte plaats door het toepassen van een lage temperatuurvloerverwarming. Bovendien wordt een aantal PV - panelen toegepast boven de minimale EPC - eis. Er wordt een EPC gerealiseerd, die lager is dan de wettelijke eis.

Conclusie : Naast het ten minste voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, zal aanvullend worden gebouwd met zo duurzaam mogelijke materialen. Uitloogbare materialen zullen zoveel mogelijk worden beperkt. Hiermee voldoet het plan aan de ambities van de gemeente. Verwezen wordt naar GPR - gebouw en de EPC - rapportage, die beide bijgevoegd zijn.

6. Juridische beschrijving

Voor de juridische beschrijving wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Landelijke Gebied Woerden Kamerik Zegveld”, vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op 3 juli 2008.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft diverse malen overleg gehad - laatstelijk nog in april 2018 - met de beide eigenaren van de melkveehouderij op Mijzijde 96, [REDACTED]. Ook met de particuliere bewoner op Mijzijde 95 is al eerder positief overleg gevoerd. Daarbij is door hen nog eens aangeduid, dat tegen de nieuwbouw geen bezwaar is, gelet op de afstand van 50 meter. Duidelijk is ook, dat melkveehouderij niet meer kan uitbreiden richting het erf van de initiatiefnemer.

Bij de voorbereiding van een (voor) ontwerp-wijzigingsplan dient op grond 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 reeds digitaal overleg gevoerd met het waterschap ; met de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, is vooroverleg gevoerd. Dit heeft geresulteerd in een reactie van de Provincie Utrecht d.d. 31 januari 2019. De 7 door de provincie

gegeven adviezen zijn verwerkt in de tekst van dit Wijzigingsplan, in het bijzonder hoofdstuk 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verkenning (PRV). Ook maakt de provincie Utrecht nog twee opmerkingen. De eerste is “Het afplanten van de paardenbak is landschappelijk gezien een slecht idee”. Hierop kan worden geantwoord, dat de paardenbak in de huidige afmeting reeds bestaat sinds 2009. De paardenbak is enkel en alleen afgeplant aan de westkant van de bak ter afscheiding van de ruim 5 jaar geleden nieuw gebouwde melkveestal van [REDACTED] op Mijzijde 96. Aan de oostkant van de paardenbak is nauwelijks beplanting. In de noord/zuid-richting van de paardenbak staat niet zodanig veel beplanting, dat dit het doorzicht belemmert. De 2e opmerking van de provincie Utrecht “om nader te kijken naar het dempen van de oude sloot, als kans voor herstel van de ruimtelijke kwaliteit” zal bij de initiatiefnemer onder de aandacht worden gebracht.

Vervolgens heeft het ontwerp-plan tevens voor 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd. De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. De anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente is in september 2017 getekend. Tevens is een anterieure overeenkomst of een planschadeovereenkomst gesloten met de

initiatiefnemer van het plan. 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 economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Bijlagen

- 1. Verslag van de 289e vergadering van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed, Gemeente Woerden, gedateerd woensdag 27 juni 2018 ;**
- 2. Watertoets HDSR 28 september 2018 ;**
- 3. Mijzijde 97 te Kamerik, Toetsing in het kader van de Natuurwetgeving, Ecologisch onderzoek – en adviesbureau Van der Goes & Groot, mei 2017 + aangevuld op 3 oktober 2017 ;**
- 4. Verkennend bodemonderzoek Mijzijde 97 te Kamerik, Bodemkwaliteitsbureau Grondslag, rapport 4 oktober 2016 ;**
- 5. Verkennend onderzoek asbest in fundatie ter plaatse van de wagenberging aan de Mijzijde 97 in Kamerik, Bodemkwaliteitsbureau Grondslag, rapport 2 december 2016 ;**
- 6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek romneyloods Mijzijde 97 te Kamerik, Bodemkwaliteitsbureau Grondslag, rapport 2 mei 2017 ;**
- 7. Aanvullende informatie, Bodemkwaliteitsbureau Grondslag, brief 26 september 2017 ;**
- 8. Plan van aanpak verwijdering puinverharding wagenberging, Bodemkwaliteitsbureau Grondslag, brief 29 augustus 2018 ;**
- 9. Getekende offerte sloopwerk + bodemsanering Aannemer [REDACTED] gedateerd 7 mei 2017 ;**