

Wijzigingsplan



Oude Meije 18 en 22, Zegveld



Bloemen Architecten B.V.
Architectuur & Bouwmanagement

Opsteller:
Bloemen Architecten B.V.
Wilhelminalaan 18
2405 ED Alphen aan den Rijn

info@bloemen-architecten.nl
www.bloemen-architecten.nl
Telefoon (0172) 49 23 87

Opdrachtgever



Kenmerk: 1108KL05-DDR01a
Versie: 02.
Datum: 4 juli 2018
Status: Definitief

Inhoud wijzigingsplan Oude Meije 18 en 22

Inhoud wijzigingsplan Oude Meije 18 en 22.....	2
1 Aanleiding.....	3
2 Doel.....	3
3 Bestaande situatie.....	3
4 Nieuwe situatie.....	4
5 Aanpak.....	7
6 Vigerend bestemmingsplan en wijziging.....	8
7 Beleid en onderzoeken.....	11
8 Motivering.....	12
9 Procedure.....	13
10 Planregels.....	14
Bijlagen.....	15
Bijlage 1.....	16
Bijlage 2.....	17
Bijlage 3.....	18

1 Aanleiding

Aanleiding

Op de huidige locaties, Oude Meije 18 en 22 te Zegveld, zijn respectievelijk een 1e en 2e bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de status van 1e en 2e bedrijfswoning om te wisselen. Dit wijzigingsplan is erop gericht om de omwisseling van 1e en 2e bedrijfswoning mogelijk te maken.

2 Doel

Doel

Dit wijzigingsplan is erop gericht om voor de locatie Oude Meije 22 de realisatie van de uitbreiding van de woning mogelijk te maken.

Probleemstelling

De gewenste ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de uitbreiding van de woning planologisch mogelijk te maken is het wijzigen van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3 Bestaande situatie

Beschrijving bestaande situatie

Het project is gelegen in het landelijk gebied in Zegveld. Het betreft twee vrijstaande bedrijfswoningen, gelegen aan de Oude Meije 18 en 22.



Figuur 3.1 Luchtfoto van de bestaande situatie

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld".

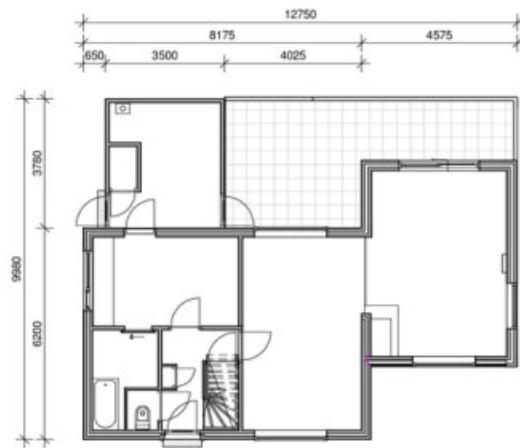
In bijlage 1 is weergegeven de bestemmingsplankaart met de vigerende aanduidingen 1e bedrijfswoning en 2e bedrijfswoning. De van toepassing zijnde bepalingen zijn omschreven in hoofdstuk 6.

De woning Oude Meije 22 is door opdrachtgever, [REDACTED] gekocht van het Kennistransfer Centrum (KTC) Zegveld.

4 Nieuwe situatie

In bijlage 2 is weergegeven de bestemmingsplankaart met omwisseling van de aanduidingen 1e bedrijfswoning en 2e bedrijfswoning. Tevens wordt het bouwvlak vergroot ten behoeve van de realisatie van de uitbreiding van de woning aan de Oude Meije 22.

In onderstaande afbeeldingen de weergave van de bestaande en nieuwe situatie (begane grond en 3D weergave) gezien vanaf de achterzijde.



Figuur 4.1 Plattegrond begane grond bestaande situatie



Figuur 4.2 Plattegrond begane grond nieuwe situatie



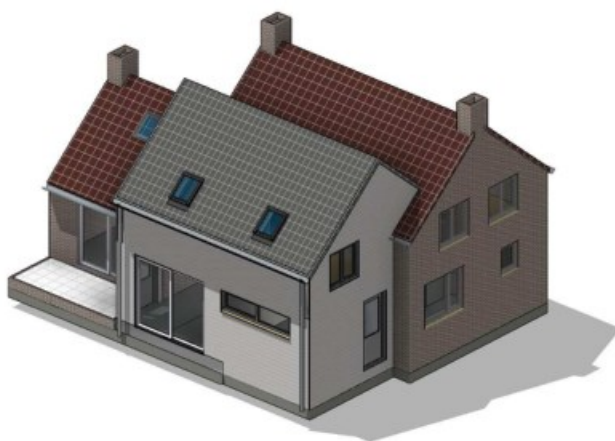
Figuur 4.3 3D verbeelding 1 bestaande situatie



Figuur 4.4 3D verbeelding 2 bestaande situatie



Figuur 4.5 3D verbeelding 1 nieuwe situatie



Figuur 4.6 3D verbeelding 2 nieuwe situatie

5 Aanpak

De plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" wordt aangepast. Na deze wijziging geldt voor het perceel Oude Meije 18 en Oude Meije 22 in Zegveld dat de aanduidingsvlakken voor de bedrijfswoningen zodanig zijn aangepast, dat vergunning kan worden verleend voor de uitbreiding van de woning aan de Oude Meije 22.

De wijziging beperkt zich tot het omwisselen van de bestemmingsvlakken "1e bedrijfswoning" en "2e bedrijfswoning" en de vergroting van het bouwvlak van de woning aan de Oude Meije 22. De vergroting van het bouwvlak bestaat de footprint van de uitbreiding van de woning.

6 Vigerend bestemmingsplan en wijziging

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de percelen gelegen in de gemeente Woerden is het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld".

Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is op 3 juli 2008 door de raad van de gemeente Woerden vastgesteld. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht hebben het plan op 3 maart 2009 (nr. 2008int237734) op hoofdlijnen goedgekeurd.

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Woerden de 1e en 2e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

De twee herzieningen houden het volgende in:

- (1) aanvullende voorwaarden versterking landschappelijke kwaliteiten oeverwallen,
- (2) aanvullende voorwaarden instandhouding cultuurhistorische waarde bebouwing,
- (3) verruiming vrijstelling nieuwe wooneenheid in cultuurhistorische waardevolle gebouwen (alleen herziening 1).

Bestemming

Het vigerende bestemmingsplan schrijft voor dat op dit gedeelte van de plankaart aangewezen gronden twee bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen de bestemming Agrarisch - Landschappelijke waarden. De bedrijfswoning aan de Oude Meije 22 (ten westen van de bedrijfsbebouwing) betreft in de huidige situatie de 1e bedrijfswoning. De bedrijfswoning aan de Oude Meije 18 (ten noordoosten van de bedrijfsbebouwing) betreft in de huidige situatie de 2e bedrijfswoning. De toegangsweg van de percelen is gelegen aan de Oude Meije, aan de noordzijde van de percelen.

Bebouwingsbepalingen

De huidige bestemmingsbepalingen zijn als volgt opgenomen:

Artikel 3.2

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlak

Binnen elk op de plankaart aangegeven bouwvlak op de gronden als bedoeld in

lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij een volwaardig agrarisch bedrijf behorende passende en doelmatige bebouwing, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen, kassen en overkappingen;
- b. voor ander (agrarisch) gebruik, zoals beschreven in lid 3.1 onder g, h, i en j de bestaande bebouwing herbouwd mag worden, met uitzondering van opslag en stalling van niet agrarische goederen, want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan;
- c. ter plaatse van een op de plankaart voorkomend aanduidingsvlak "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan en buiten dat aanduidingsvlak de daarbij behorende erfbouw;
- d. ter plaatse van een op de plankaart voorkomend aanduidingsvlak "tweede bedrijfswoning" een tweede bedrijfswoning is toegestaan en buiten dat aanduidingsvlak de daarbij behorende erfbouw, met dien verstande dat in een "monumentaal" of "karakteristiek hoofdgebouw" of "cultuurhistorisch bijgebouw" alleen binnen het bestaande gebouw een extra wooneenheid is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "wonen toegestaan" is gebruik als wooneenheid toegestaan in het bestaande gebouw;
- f. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en 3 of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd zijn achter het hoofdgebouw.

3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlak

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, niet zijnde:

- bouwwerken voor mestopslag en andere silo's,
- overkappingen,
- boogkassen, en
- windmolens.

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 en lid 3.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen, met dien verstande dat van een op de plankaart als zodanig aangeduide "tweede bedrijfswoning" de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10%, tot ten hoogste 600 m³;
- b. 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;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning en van bijgebouwen bij de woning bedraagt tenminste 30 graden en ten hoogste 60 graden ;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20 graden en ten hoogste 60 graden;
- e. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- f. de nokrichting van gebouwen is evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of bij vervanging van een gebouw is de bestaande nokrichting toegestaan, indien deze daarvan afwijkt;
- g. ter plaatse van de aanduiding "wonen toegestaan" op een niet-cultuurhistorisch waardevol gebouw is herbouw van de woning mogelijk op dezelfde plek tot een volume van maximaal 250 m³, met inachtneming van de bepalingen in lid b en c en na sloop van het bestaande niet-cultuurhistorisch waardevolle gebouw;
- h. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken, met uitzondering van de bedrijfswoning, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max. hoogte
Bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen voor ander (agrarisch) gebruik:	3 m	6 m
Overige gebouwen:	6 m	10 m
Bouwwerken voor mestopslag	-	6 m
Voersilo's:	-	12 m
Erf- en perceelafscheidings:	-	2 m
Overige andere bouwwerken, binnen bouwvlak:	-	12 m
Overige andere bouwwerken, buiten bouwvlak:	-	2 m

- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m² bedragen conform bijlage 6, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
- j. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- k. in afwijking van lid i mag bij meerdere bedrijfswoningen in een monumentaal of karakteristiek hoofdgebouw de gezamenlijke oppervlakte erfbebouwing niet meer dan 50 m² voor al deze wooneenheden gezamenlijk bedragen;
- l. in afwijking van lid h mag bij herbouw voor ander (agrarisch) gebruik zoals beschreven in lid 3.1 onder g, h, i en k de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- m. het bepaalde in de artikelen 33, 34, 35, 36 en 37.

Vrijstellingen

In het bestemmingsplan is geen vrijstellingsbepaling opgenomen met het oog op omwisselen van een 1e en 2e bedrijfswoning.

Wijziging bestemmingsplan

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat er sprake is van een afwijkende bestemming.

Door middel van een haalbaarheidsverzoek is het plan ter beoordeling bij de gemeente voorgelegd. Hieruit is naar voren gekomen dat de gemeente in principe bereid is om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan.

De 1e en 2e herziening geven geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

In bijlage 1 is de detailkaart van de locatie weergegeven. De locatie Oude Meije 18 betreft de 1e bedrijfswoning. De locatie Oude Meije 22 betreft de 2e bedrijfswoning.

De wijziging betreft het omwisselen van de aanduidingsvlakken van de twee bedrijfswoningen en vergroting van het bouwvlak van Oude Meije 22, waarbij voor de locatie Oude Meije 22 een beroep wordt gedaan op Art 31, lid d, waarmee buiten het aanduidingsvlak gebouwd mag worden, om zodoende het bouwplan conform bijlage 3 te kunnen realiseren.

Op basis van bovenstaande beschrijvingen is wijzigen van het bestemmingsplan noodzakelijk. De voorschriften zoals in Artikel 3.2 van het bestemmingsplan opgenomen zullen niet wijzigen, met de kanttekening dat de aanwijzing van 1e en 2e bedrijfswoning omgewisseld wordt.

7 Beleid en onderzoeken

Het perceel is gelegen in het veenweidegebied.

Provinciaal beleid

De provinciale ruimtelijke structuurvisie van de provincie Utrecht (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028) geeft het volgende aan: “Het Westelijk veenweidegebied (in het Groene Hart) en Eemland zijn overwegend open agrarische weidegebieden waarin de verschillende fasen van de ontginning helder leesbaar zijn, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen ervan zijn daarom cultuurhistorisch waardevol.”

De kwaliteitsgids “Utrechtse landschappen”, katern “Groene Hart” beschrijft het landschap van het Groene Hart. Hierin worden de kernkwaliteiten genoemd zoals; openheid, (veen)weidekarakter incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc., landschappelijke diversiteit en rust en stilte.

De herijking van het provinciaal beleid (vastgesteld 12 december 2016) heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bouwplan.

Gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 5 van de gemeentelijke structuurvisie (Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030) staat vermeld dat gekozen wordt voor een koers waarbij veranderingen in het veenweidegebied geleidelijk en kleinschalig zullen zijn. Middels het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld zijn de mogelijkheden voor een duurzaam agrarische gebruik van het buitengebied gewaarborgd.

Onderhavig plan is in overeenstemming met het geldend gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De gebruiks- en bouwbepalingen uit het geldende bestemmingsplan blijven ongewijzigd met uitzondering van de aanduiding van de locatie van de bedrijfswoningen. Het lint en het doorzicht naar de polder wordt niet verdicht. De wijziging heeft geen ruimtelijke gevolgen voor de omgeving.

8 Motivering

Ruimtelijk

De ruimtelijke impact van het wijzigingsplan is nihil.

De open structuur van het gebied blijft behouden en de doorzichten blijven gehandhaafd.

Archeologie

De gewenste uitbreiding van de woning aan de Oude Meije 22 wordt gerealiseerd binnen een reeds bestaande bebouwingscontour en aanwezig terras. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (monumentenwet 1988 art. 53).

Bodem

De gewenste uitbreiding van de woning aan de Oude Meije 22 is aan oppervlakte < 50 m² en leidt niet tot een verplichting tot uitvoering van een bodemonderzoek.

Ecologie

De gewenste uitbreiding van de woning aan de Oude Meije 22 vindt plaats bij de bestaande woning in bewoonde toestand. Verwachting is dat er geen beschermde diersoorten aanwezig zijn.

Een ecologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Wet milieubeheer

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden.

Aangezien het in dit wijzigingsplan gaat om de omwisseling van 2 bedrijfswoningen zijn er betreffende hinder en gevaar geen wijzigingen, zowel voor de bedrijfsvoering van het Veenweiden Innovatiecentrum (perceel Oude Meije 18) als omliggende percelen.

Geluid

Gezien de beperkte aanpassing van het bestemmingsplan, de omwisseling van de aanduiding van de bedrijfswoningen, is het aspect geluid niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

De bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen niet met deze wijziging.

Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe kwetsbare functies gerealiseerd.

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico veranderen niet door het wijzigingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

Het project komt voort uit een particulier initiatief.

De te maken kosten komen hiermee voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee kan het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke procedure achterwege worden gelaten.

9 Procedure

Het betreft een wijziging van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.6 lid 1 van de Wro, kan het college met inachtneming van de bij het plan te bepalen grenzen het plan wijzigen.

De wijziging van het bestemmingsplan zal eerst in vooroverleg worden aangeboden aan de Provincie en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Ter inzage legging:

Het gewijzigde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd, waardoor er voor belanghebbenden gelegenheid is om zienswijzen in te dienen.

Coördinatieregeling:

De coördinatieregeling op grond van Coördinatieverordening Woerden 2012 wordt toegepast (conform artikel 3.30 Wro). Deze regeling maakt het mogelijk om het verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig te behandelen.

10 Planregels

Artikel 1 – Het plan

Het wijzigingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, Wijzigingsplan Oude Meije 18 / 22 Zegveld" bevat de gewaarmerkte verbeelding met kenmerk "wijzigingsplan Oude Meije 18 / 22 kaartblad 8a".

Artikel 2 – Verhouding moederplan

Op dit plan zijn de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld", inclusief "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2" van toepassing.

Artikel 3 – Begrippen

Het begrip "voorschrift(en)" moet worden gelezen als "regel(s)". Het begrip "vrijstelling" moet gelezen worden als "afwijken".

Artikel 4 – 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.

Artikel 5 – Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam: "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, Wijzigingsplan Oude Meije 18 / 22 Zegveld".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden,

Bijlagen

Bijlage 1.

Detailkaart 8 locatie vigerend bestemmingsplan

Bijlage 2.

Detailkaart 8a locatie wijzigingsplan

Bijlage 3.

Bouwplan Oude Meije 22