

**Nota van beantwoording zienswijze
Wijzigingsbesluit “Teckop 11 in Kamerik, bestemmingsplan
Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”**

en

**Zienswijzerapportage behorend bij bouwplan
Teckop 11 (dossiernummer: OLO0263919)**

1. Verzoek om wijziging / aanvraag omgevingsvergunning

Op 23 maart 2012 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van de bestaande boerderij en het bouwen van een woning met bijgebouw op het adres Teckop 11 in Kamerik. Tevens heeft op 29 maart 2012 CTVision voor het zelfde perceel een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke Waarden" naar de bestemming "Wonen" en het wijzigen van het aanduidingsvlak "burgerwoning" (de voormalige bedrijfswoning) voor de herbouw van de bestaande woning op een andere locatie.

Voor beide aanvragen maken wij gebruik van de door de gemeenteraad op 1 maart 2012 vastgestelde Coördinatieverordening Woerden 2012". Daarmee wordt het mogelijk om beide aanvragen procedureel gelijktijdig te behandelen, ter inzage te leggen en voor beroep als één besluit aan te merken.

2. Zienswijze

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit en het ontwerp van de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken hebben van 2 augustus tot en met 12 september 2012 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket en is tevens langs elektronische weg (internet) beschikbaar gesteld. In de Woerdense Courant van 1 augustus 2012 is het voornemen gepubliceerd. Deze kennisgeving heeft tevens langs elektronische weg (internet) plaatsgevonden.

Gedurende deze periode is een ieder/belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze kenbaar te maken tegen een of tegen beide ontwerpbesluiten. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door:

- Stichting Hugo Kotestein, ingekomen 7 september 2011 (12.016198).

Stichting Hugo Kotestein heeft tegen beide ontwerpbesluiten een zienswijze ingediend. De zienswijze tegen beide besluiten is identiek. Daarom is gekozen om de beantwoording van de zienswijze van beide besluiten in één document te verwoorden.

2.1. Zienswijzen van Stichting Hugo Kotestein

Reactie

1. De boerderij op het perceel Teckop 11 heeft op de bestaande plankaart van het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden Kamerik Zegveld de aanduiding 'karakteristiek pand' (K). Ingevolge de bepalingen van het bestemmingsplan kan slechts ontheffing van het verbod een karakteristiek pand te slopen worden gegeven, indien zeer slechte bouwkundige staat middels een NEN 2767 rapport is aangetoond. In het dossier is geen dergelijk rapport aangetroffen.
2. In de aangeleverde documentatie staat "Er is overeenstemming bereikt tussen initiatiefnemer en gemeente om de bestaande boerderij aan de Teckop 11 te slopen en te vervangen voor nieuwbouw van een burgerwoning. De aanduiding karakteristiek voor de boerderij aan de Teckop 11 komt hiermee te vervallen". Nergens uit de stukken blijkt dat dit op enigerlei wijze zowel door de aanvrager als de gemeente is onderbouwd.
Het karakteristieke pand schijnt in slechte staat te zijn na een brand. Het karakteristieke pand is onbewoond en vertoont geen significante brandsporen, noch structurele technische gebreken die sloop kunnen rechtvaardigen.
3. Er is geen aanleiding om de aanduiding karakteristiek voor de boerderij te laten vervallen. Er is derhalve geen grond voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor sloop van het pand en een bestemmingsplanwijziging die de aanduiding karakteristiek verwijdert en het bouwvlak verplaatst.

Beantwoording

1. De boerderij op het perceel Teckop 11 is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld aangemerkt als karakteristiek hoofdgebouw. Dit betekent dat de boerderij een bepaalde cultuurhistorisch waarde heeft voor het landelijk gebied. Het beleid van de gemeente is om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden. In het bestemmingsplan is echter geen

sloopverbod opgenomen, die sloop van karakteristieke hoofdgebouwen tegen gaat. Het bestemmingsplan bevat wel regelingen die stimuleren om karakteristieke hoofdgebouwen te behouden en niet te slopen.

Vanwege het ontbreken van een sloopverbod, is het mogelijk om het karakteristieke hoofdgebouw (de bestaande woning) op het perceel te slopen en een woning met een inhoud van maximaal 600 m³ terug te bouwen. Dit geldt ook indien de inhoud van de bestaande woning groter is dan 600 m³.

Er is reeds een aanvraag om sloopvergunning ingediend. De gemeente heeft geen gronden om deze vergunning te weigeren.

Op 1 april 2012 is het "Bouwbesluit 2012" in werking getreden. Met de invoering van het nieuwe Bouwbesluit is de omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken komen te vervallen. In plaats daarvan geldt nu een meldingsplicht. Het is echter mogelijk dat volgens andere wetgeving zoals de Monumentenwet wel voor het slopen een vergunning nodig is.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die voor de gemeente historisch van belang zijn worden aangemerkt als gemeentelijk monument. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden beschermd door de Monumentenwet respectievelijk door de gemeentelijke monumentenverordening. Karakteristieke hoofdgebouwen worden echter niet beschermd en kunnen worden gesloopt. Het indienen van een melding is daarvoor voldoende.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een de stimuleringsregelingen is het mogelijk om het karakteristiek hoofdgebouw te slopen en volledig te herbouwen. Hierbij is het belangrijk dat de cultuurhistorische waarde van het karakteristieke hoofdgebouw zoveel mogelijk behouden blijft. In deze gevallen moet bij sloop/herbouw de slechte bouwkundige staat worden aangetoond conform NEN 2767. Aan de herbouw van de woning worden voorwaarden verbonden om de cultuurhistorische waarde te behouden.

2. De onderbouwing voor het slopen van de woning is inderdaad te summier. Dit wordt aangepast. Zoals bij punt 1 is aangegeven is de eigenaar vrij om het karakteristieke hoofdgebouw te slopen. In het bestemmingsplan is geen sloopverbod opgenomen. Karakteristieke hoofdgebouwen worden niet op een andere manier beschermd.
Het slopen van een karakteristiek hoofdgebouw heeft tot gevolg dat de aanduiding karakteristiek komt te vervallen, omdat na herbouw geen sprake meer is van enige cultuurhistorisch waarde. Vanuit de straatkant gezien vertoont het pand geen brandsporen. Zodra het pand wordt binnengegaan worden de brandsporen zichtbaar. Foto's van de brandschade en het pand zijn als bijlage toegevoegd.
3. Er is geen grond om de sloopvergunning van de boerderij te weigeren. De eigenaar is vrij om de bestaande woning te herbouwen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Omdat na herbouw nog weinig cultuurhistorische waarde aanwezig is, is het niet zinvol om de aanduiding "karakteristiek" te behouden.
De nieuwe locatie van de te herbouwen woning doet geen afbreuk aan de ruimtelijke opzet van de bebouwing aan de Teckop. De lintbebouwing is afwisselend open of half open van karakter. Ook de afstand van de hoofdgebouwen tot aan de weg varieert. De inpassing van de nieuwe woning tast de hoofdopzet van het lint ruimtelijk niet aan. De variatie blijft in tact. De langgerekte opzet van het bestemmingsvlak sluit aan bij de woning in het slagenlandschap, die over het algemeen met de nok parallel aan het sloten patroon zijn gesitueerd.

4. Conclusie

De zienswijze geeft naar onze mening geen aanleiding om de procedures voor het wijzigen van de bestemming, het wijzigen van het aanduidingsvlak "burgerwoning" en voor het verlenen van de omgevingsvergunning te staken.

Wel geeft de zienswijze aanleiding om duidelijker te motiveren waarom het karakteristiek hoofdgebouw (de bestaande woning) gesloopt en herbouwd kan worden op een andere locatie op het perceel.

5. Vervolgprocedure

Wij gaan over tot het wijzingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld en het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning. De indiener van de zienswijze wordt door middel van een afschrift van beide besluiten op de hoogte gesteld. Tegen beide besluiten staat beroep open bij de Raad van State. Een beroepschrift moet binnen zes weken worden ingediend

6. Bijlagen

- foto's brandschade Teckop 11 Kamerik

Foto's brandschade Teckop 11 Kamerik



