



Gemeente Woerden

**Toetsing aan de wijzigingsregels
Teckop 11 in Kamerik**



Verantwoording

Titel	Toetsing aan de wijzigingsregels ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Teckop 11 in Kamerik naar 'Wonen' en het verplaatsen van het aanduidingsvlak van de woning
Projectnummer	1202
Opdrachtgever	Atelier voor bouwkunde van der Smit b.v. Benedenkerkseweg 131 2821 LC Stolwijk
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-14592413 of 06-28062140
Datum	15 februari 2012
Auteur	
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Bestaande en toekomstige situatie	
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3.	Toetsing aan de wijzigingsregels	8
	Plankaart	12

1. Inleiding

Voorliggende toetsing aan de wijzigingsregels is opgesteld ten behoeve van een wijziging van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' van de gemeente Woerden. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld op 3 juli 2008 en door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd op 3 maart 2009.

De aanleiding voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid komt voort uit het voornemen om ter plaatse van de Teckop 11 in Kamerik het agrarisch bouwvlak om te zetten naar 'Wonen' (afbeelding 1). Reden hiervoor is dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse in beëindigd. Omdat de oude boerderij wordt gesloopt en op een andere plaats wordt teruggebouwd dient een tweede wijzigingsbevoegdheid te worden toegepast.



Afbeelding 1 Locatie Teckop 11, Kamerik

Met het in procedure brengen van het wijzigingsplan wordt beoogd de vervangende nieuwbouwwoning voor de te slopen boerderij planologisch mogelijk te maken. Op dit moment vigeert de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijk Waarden' op deze gronden (afbeelding 2). Deze zal conform de in artikel 32 lid 1 en lid 6 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Alleen de gronden in de directe omgeving van de nieuw te bouwen woning worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Van de achtergelegen gronden wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd waardoor de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden' zonder bouwmogelijkheden resteert.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

De locatie waar het wijzigingsplan betrekking op heeft is gelegen aan de Teckop 11 in Kamerik. Het betreft een voormalige boerderij (afbeelding 3) en grenst aan de noordkant aan agrarisch gebied in de vorm van grasland. Aan de zuidkant van het plan ligt de Teckop. Tussen de weg en het plangebied is een sloot gelegen. Aan de oostkant op Teckop 13 is een paardenhouderij gevestigd. Ten westen van het plangebied aan de Teckop 9 staat een voormalige boerderij welke thans als woning in gebruik is.



Afbeelding 3 Oude situatie

2.2 Toekomstige situatie

Om de nieuwbouw en verplaatsing van het hoofdgebouw mogelijk te maken is het nodig de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden' middels de in artikel 32 lid 1 en lid 6 (bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld) opgenomen wijzigingsbevoegdheid te wijzigen naar 'Wonen'. Op het moment dat het wijzigingsplan in werking treedt kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden afgegeven.

Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen de bestaande boerderij te slopen en hiervoor in de plaats een woning terug te bouwen van 600 m³. Onder voorwaarden kan ook na nieuwbouw de aanduiding 'karakteristiek' worden behouden. De aanvrager heeft er echter voor gekozen deze aanduiding niet te behouden. Bij de nieuwbouw van de woning op het perceel Teckop 11 wordt gebruik gemaakt van de compensatieregeling.

Afbeelding 4 Nieuwe situatie

3. Toetsing aan de wijzigingsregels

Om het voornoemde plan mogelijk te maken dient te worden voldaan aan de wijzigingsregels zoals bepaald in lid 1 en 6 van Artikel 32 'Algemene wijzigingsbepalingen' uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De wijzigingsbepalingen waaraan moet worden voldaan zijn:

- 32.1 Wijziging naar andere bestemmingen bij beëindiging van agrarische en andere bedrijven en bij bestemmingsvlakken met de aanduiding "Vrijkomende agrarische bebouwing";
- 32.6 Wijziging verplaatsing aanduidingsvlak woning

In dit hoofdstuk worden bovengenoemde wijzigingsbepalingen per punt getoetst aan de gestelde wijzigingsregels. Na wijziging van de bestemming zijn de regels uit artikel 22 (wonen) op het perceel van toepassing.

32.1: Wijziging naar andere bestemmingen bij beëindiging van agrarische en andere bedrijven en bij bestemmingsvlakken met de aanduiding "Vrijkomende agrarische bebouwing"

- a) **De bedrijfsvoering moet zijn beëindigd om over de kunnen gaan tot wijziging naar een andere bestemming.**

Aan de Teckop 11 is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. De op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.

- b) **Naburige agrarische bedrijven mogen niet extra worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.**

De dichtstbijzijnde agrarische bouwvlakken bevinden zich op meer dan 200 meter afstand van de planlocatie. Wel bevindt zich een paardenhouderij/fokkerij op het naastgelegen perceel aan de Teckop 13. Dit bedrijf is tevens in eigendom bij de eigenaar van de Teckop 11. Op basis van de Wet geurhinder dient tussen het emissiepunt van het perceel Teckop 13 en de locatie van de nieuw te bouwen woning een minimale afstand van 50 meter aangehouden te worden. Aan deze afstand wordt voldaan. Wel wordt opgemerkt dat de nieuwe locatie van de woning toekomstige uitbreidingen of herbouw van bestaande stallen van de paardenhouderij/fokkerij kan beperken. Overige bedrijven in de omgeving liggen op grotere afstand.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat door het omzetten van de bestemming aan de Teckop 11 naar Wonen geen sprake zal zijn van nadelige effecten voor naburige agrarische bedrijven of overige bedrijven in de omgeving. De eigenaar van Teckop 11 en 13 is op de hoogte van en akkoord met mogelijke beperkingen ten aanzien van toekomstige uitbreidingen of herbouw van stallen van de paardenhouderij/fokkerij aan de Teckop 13.

- c) **Ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning met de aanduiding "bedrijfswoning" worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 22; de overige gronden binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak houden respectievelijk krijgen de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming.**

De direct aangrenzende gronden krijgen volgens de methodiek zoals ook bij vergelijkbare percelen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is toegepast de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming sluit aan de voorzijde aan op de sloot aan de Teckop en naastgelegen percelen. Van de achtergelegen gronden wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd waardoor de bouw mogelijkheden komen te vervallen. De bestemming van deze gronden blijft 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden'.

- d) **Het bepaalde in artikel 22 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, waarbij het aanduidingsvlak van de voormalige bedrijfswoning als "burgerwoning" zal worden aangeduid.**

Het aanduidingsvlak waar de nieuwe woning zal worden gebouwd heeft op de plankaart de aanduiding "burgerwoning".

- e) De woning met aanduiding "tweede bedrijfswoning" krijgt de aanduiding "voormalige tweede bedrijfswoning" en een apart bestemmingsvlak, met uitzondering van in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw of cultuurhistorisch waardevol bijgebouw.

Niet van toepassing.

- f) Bij meer wooneenheden in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw wordt het aantal wooneenheden voor de code W geplaatst; bij een bestaande wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw krijgt of houdt dit de aanduiding "wonen toegestaan".

Niet van toepassing.

- g) Op elk bestemmingsvlak is één woning toegestaan, namelijk de bestaande woning; er zijn alleen extra wooneenheden toegestaan in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw (zie onder e) of bij de aanduiding "wonen toegestaan" (zie onder f); het aantal wooneenheden binnen elk bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

De bestaande boerderij zal worden gesloopt en worden vervangen door één burgerwoning. Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de aanduiding 'karakteristiek' te behouden. Deze aanduiding komt te vervallen.

32.6: Wijziging verplaatsing aanduidingsvlak woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat het aanduidingsvlak van de burgerwoning, bedrijfswoning, tweede bedrijfswoning of voormalige tweede bedrijfswoning wordt verplaatst voor herbouw van de bestaande woning op een andere locatie mits:

- a) **Het niet gaat om een woning in een monumentaal pand, cultuurhistorisch waardevol bijgebouw of karakteristiek hoofdgebouw,**
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.
- b) **Het aanduidingsvlak binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak blijft,**
Het aanduidingsvlak voor de nieuw te bouwen woning blijft ruimschoots binnen het voormalige agrarische bouwvlak en wordt een aantal meter naar achter verplaatst.
- c) **Het aanduidingsvlak op ten hoogste 10 m afstand wordt verplaatst en zoveel mogelijk aan de voorzijde van het bouwvlak of bestemmingsvlak blijft,**
Voor het bepalen van de nieuwe locatie van het aanduidingsvlak is gekeken naar de situering van de naastgelegen woning op Teckop 13. Deze ligt ten opzichte van de weg meer naar achter dan de huidige boerderij op Teckop 11. De nieuwe woning op Teckop 11 komt op vergelijkbare hoogte te liggen als de woning op Teckop 13. Het aanduidingsvlak wordt 9,5 meter verplaatst en blijft daarmee binnen de maximaal toegestane afstand van 10 meter. De welstandscommissie heeft in december 2011 ingestemd met de nieuwe locatie van de woning.
- d) **Vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen een nader te bepalen redelijke termijn na het voor bewoning geschikt zijn van de nieuwe woning,**
De boerderij wordt gesloopt zodra de nieuwe woning gereed is. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt gelijk de sloop van de boerderij meegenomen. In de omgevingsvergunning zal ook een sloopvoorwaarde voor de boerderij worden opgenomen.
- e) **De omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;**
Zie punt b onder de toetsing van de wijzigingsregels bij 32.1. De nieuwe woning en de garage met daarbij eventuele vergunningvrije bouwwerken liggen allemaal binnen de bestemming 'Wonen'.
- f) **De overige erfbouw of bedrijfsgebouwen achter de voorgevelrooilijn van de herbouwde woning blijven;**
Achter de woning staat een garage gepland. Voor de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning komt geen erfbouw of bedrijfsgebouwen.
- g) **Voor het overige de bepalingen bij de desbetreffende bestemming in acht worden genomen.**
Voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen uit Artikel 22 'Wonen' van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Plankaart