

**Wijzigingsbesluit artikel 3.6, eerste lid onder a, Wet ruimtelijke ordening****Teckop 11 in Kamerik****bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'**

Op 29 maart 2012 heeft CTVision namens [REDACTED] voor het perceel Teckop 11 in Kamerik een verzoek om wijziging ingediend voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke Waarden" naar de bestemming "Wonen" met de nadere aanduiding "vab" (vrijkomende agrarische bebouwing) en het wijzigen van het aanduidingsvlak "burgerwoning" (de voormalige bedrijfswoning) voor de herbouw van de bestaande woning op een andere locatie.

1. Bestemmingsplan

Het perceel Teckop 11 heeft op grond van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" (hierna: het bestemmingsplan) de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke Waarden" met de nadere aanduiding 'openheid' en 'karakteristiek verkavelingspatroon'.

A. Wijziging bestemming

In het bestemmingsplan is in artikel 32, eerste lid, onder a tot en met e van de bestemmingsplanregels een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, waarmee het college de bestemming "Agrarische – Landschappelijke Waarden" kan wijzigen in de bestemming "Wonen".

B. Wijziging aanduidingsvlak

In het bestemmingsplan is in artikel 32, zesde lid van de bestemmingsplanregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het college het aanduidingsvlak van de burgerwoning of bedrijfswoning kan verplaatsen voor herbouw van de bestaande woning op een andere locatie.

2. MotiveringAlgemene voorwaarden

Voor een goede ruimtelijke afweging zijn de volgende afwegingen van belang:

- Archeologie

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor archeologie.

- Bodem.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag BV, project 18597, 9 januari 2012). Het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Utrecht. De bovengrond op het perceel dient ingedeeld te worden in de bodemkwaliteitsklasse 'industrie'. Met behulp van de risicotoolbox is getoetst of er bij het bodemgebruik 'wonen met tuin' humane blootstellingsrisico's te verwachten zijn. Dit blijkt niet het geval. Voor alle stoffen blijft de risico-index onder de 1. Dat betekent dat er geen bodemaatregelen getroffen behoeven te worden en dat eventueel vrijkomende grond binnen het bestemmingsvlak 'wonen' mag worden hergebruikt zonder partijkeuring.

- Geluid

Het perceel Teckop 11 ligt in een stiltegebied. De nieuwe gebruiksfunctie veroorzaakt niet meer hinder dan het huidige gebruik. De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het stiltegebied.

- Luchtkwaliteit

De omvang van de ontwikkeling is "niet in betekende mate" (NIBM), wat inhoud dat de omvang zo gering is dat het niet bij zal dragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

- Externe veiligheid

In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen veiligheidszones die van invloed zijn op de externe veiligheid.

- Water

Door de sloop van bedrijfsbebouwing neemt het verhard oppervlak af. Dit is positief voor de waterberging op het terrein.

Voorwaarden uit het bestemmingsplan

A. Wijziging bestemming

Het wijzigen van de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke Waarden" naar de bestemming "Wonen" met de nadere aanduiding "vab" voldoet aan alle voorwaarden van de bestemmingsplanregels behorende bij het bestemmingsplan. De voorwaarden zijn verwoord in artikel 32.1 onder a t/m e (wijziging naar andere bestemmingen bij beëindiging van agrarische en andere bedrijven).

- Het bestemmingsvlak "Agrarisch - Landschappelijke Waarden" wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen". In dit vlak ligt de woning met de bijbehorende erfbouwing. Het overige deel behoudt de agrarische bestemming zonder bouwperceel.
- De huidige bedrijfswoning wordt gewijzigd in "burgerwoning".

In de bijlage "Gemeente Woerden, toetsing aan de wijzigingsregels Teckop 11, Kamerik" is een nadere motivatie opgenomen waarom wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

B. Wijziging aanduidingsvlak

Het verplaatsen van het aanduidingsvlak van de burgerwoning (voormalige bedrijfswoning) voor het herbouwen van de bestaande woning op een andere locatie op het perceel voldoet in principe aan alle voorwaarden van de bestemmingsplanregels behorende bij het bestemmingsplan. De voorwaarden zijn verwoord in artikel 32.6 (wijziging verplaatsing aanduidingsvlak wonen).

- Het aanduidingsvlak blijft liggen in het bestemmingsvlak.
- Het aanduidingsvlak wordt 9,5 meter verplaatst.
- De bestaande woning wordt gesloopt. Hiervoor is reeds een aanvraag sloopvergunning ingediend. In de omgevingsvergunning voor het herbouwen van de woning wordt een sloopvoorwaarde voor de bestaande woning opgenomen.
- De te slopen woning is aangemerkt als karakteristiek hoofdgebouw. Het bestemmingsplan laat het verplaatsen van het aanduidingsvlak "burgerwoning" niet toe als er sprake is van een karakteristiek hoofdgebouw.

In het bestemmingsplan is echter geen sloopverbod opgenomen voor karakteristieke hoofdgebouwen. Deze bebouwing wordt ook niet beschermd door andere wetgeving. Wanneer een aanvraag om sloopvergunning¹ wordt ingediend, zijn er geen gronden om de vergunning te weigeren. Na sloop van het karakteristieke hoofdgebouw mag een woning met een inhoud van maximaal 600 m³ worden teruggebouwd. Ook al is de inhoud van het karakteristieke hoofd (de bestaande woning) groter.

De eigenaar heeft aangegeven gebruik te willen maken van de compensatieregeling. Hierdoor is het mogelijk dat een grotere woning wordt terug gebouwd dan 600 m³. De compensatieregeling

¹ 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.

houdt in dat bij sloop van 100 m2 legale niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing de woning met 50 m3 extra. mag worden uitgebreid.

Na realisatie van de (nieuwe) woning is er geen sprake meer van een karakteristiek hoofdgebouw. De aanduiding "karakteristiek hoofdgebouw" komt te vervallen bij een herziening van het bestemmingsplan. Na de herziening is verplaatsing van het aanduidingsvlak "burgerwoning" wel mogelijk. In plaats van twee wijzigingsprocedures te doorlopen worden deze nu samengevoegd tot één.

- De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- Alle bebouwing op het perceel is reeds gesloopt. De te realiseren erfbouwing wordt achter de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning gerealiseerd.

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 hoofdropzet 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.

In de bijlage "Gemeente Woerden, toetsing aan de wijzigingsregels Teckop 11, Kamerik" is een nadere motivatie opgenomen waarom wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Nieuw beleid

Er heeft geen omslag in het beleid plaatsgevonden dat van na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dateert. Toepassing van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden heeft dan ook geen doorkruising van een voorgenomen herziening van het bestemmingsplan tot gevolg.

Economische uitvoerbaarheid

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

3. Wijzigingsprocedure

Artikel 3.9a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt dat de onderhavige wijzigingen met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) moet worden voorbereid.

Het voornemen om toepassing aan voornoemde wijzigingsbevoegdheden te geven is gepubliceerd in de Woerdense Courant van 1 augustus 2012. Deze kennisgeving heeft tevens langs elektronische weg (internet) plaatsgevonden. Het verzoek heeft tezamen met een ontwerp van dit besluit van 2 augustus tot en met 12 september 2012 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket en is tevens langs elektronische weg (internet) beschikbaar gesteld. Belanghebbenden hebben gedurende deze periode de gelegenheid gehad om schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. De beantwoording van de zienswijze is verwoord in "Nota van beantwoording zienswijze Wijzigingsbesluit "Teckop 11 in Kamerik, bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" en Zienswijze rapportage behorende bij bouwplan Teckop 11 (dossiernummer OLO0263919)". Dit document is als bijlage bijgevoegd. De zienswijze heeft tot gevolg dat de motivering voor het slopen van de boerderij (karakteristiek hoofdgebouw) wordt uitgebreid. De zienswijze geeft geen aanleiding om de procedures voor het wijzigen van de bestemming, wijzigen van het aanduidingsvlak "burgerwoning" en het verlenen van de omgevingsvergunning te staken.

Naast het verzoek tot wijziging van de bestemming en het aanduidingsvlak "burgerwoning" is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor beide aanvragen is gebruik gemaakt van de door de gemeenteraad op 1 maart 2012 vastgestelde Coördinatieverordening Woerden 2012.

4. Planregels

Artikel 1 – Het plan

Het wijzigingsbesluit "Teckop 11 in Kamerik, Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" bevat de gewaarmerkte verbeelding met kenmerk Teckop 11.

Artikel 2 – Verhouding moederplan

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

Artikel 3 – Slotregel

Dit wijzigingsbesluit kan worden aangehaald onder de naam: "Teckop 11 in Kamerik, Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld"

5.. Plankaart

Zie bijlage.

6. Bijlage

- Plankaart wijzigingsbesluit Teckop 11 in Kamerik.
- Gemeente Woerden, toetsing aan de wijzigingsregels Teckop 11, Kamerik.
- Nota van beantwoording zienswijze Wijzigingsbesluit "Teckop 11 in Kamerik, bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" en Zienswijze rapportage behorende bij bouwplan Teckop 11 (dossiernummer OLO0263919).
- Bodemonderzoek (Grondslag BV, project 18597, 9 januari 2012).

Besluit

Wij besluiten onder bovenstaande motivering als volgt:

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" wordt overeenkomstig artikel 32.1 onder a tot en met e en artikel 32.6, in samenhang met artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd voor het perceel Teckop 11 in Kamerik.

De wijziging bestaat uit de volgende onderdelen:

1. het wijzigen van de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke Waarden" naar de bestemming "Wonen" met de nadere aanduiding "vab" (vrijkomende agrarische bebouwing),
 2. én het wijzigen van het aanduidingsvlak "burgerwoning" (de voormalige bedrijfswoning) voor de herbouw van de bestaande woning op een andere locatie,
- één en ander zoals op bijgevoegde wijzigingskaart is verbeeld.



Het wijzigingsbesluit treedt pas in werking nadat de beroepstermijn van zes weken is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend dan wel wanneer een verzoek om voorlopige voorziening door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State is afgewezen. De beroepstermijn vangt aan, daags na bekendmaking van dit besluit in de Woerdense Courant en in de Staatscourant.

Beroep

Wij wijzen u erop dat wanneer belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, zich niet kunnen verenigen met dit besluit en menen hierdoor rechtstreeks in hun belang te zijn getroffen op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht hiertegen beroep kunnen aantekenen. Daartoe moet binnen de beroepstermijn van zes weken een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij:

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Wanneer beroep wordt aangetekend, dan dient in het beroepschrift in ieder geval het volgende te worden vermeld:

- naam en adres;
- datum waarop het beroepschrift is geschreven;
- een omschrijving van de beslissing waartegen beroep wordt aangetekend en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de reden waarom beroep wordt aangetekend.

Indien het beroepschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dan dient er voor een goede vertaling te worden gezorgd. Tevens moet het beroepschrift ondertekend worden.

Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden.

Voorlopige voorziening aanvragen

Dit besluit treedt ook in werking als binnen zes weken na terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift wordt ingediend. Diegene die wil voorkomen dat het besluit in werking treedt, dient naast een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij:

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Als de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening toekent, dan wordt deze beschikking mogelijk (tijdelijk) buiten werking gesteld.

Aan het indienen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het indienen van beroep en het aanvragen van een voorlopige voorziening zijn geregeld in de Algemene wet bestuursrecht onder andere in de artikelen 6:5 en 8:81.

Legeskosten

De kosten voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bedragen op grond van de Legesverordening het volgende:

- Wijzigingsbevoegdheid Wro art. 3.6 lid 1A	€	936,00
---	---	--------

TOTAAL	€	936,00
---------------	----------	---------------

Voor het laatstgenoemde totaalbedrag ontvangt u binnenkort een aanslag.