



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 16 juli 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: L. Lindeman

Tel.nr.: 8642

E-mailadres: lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80)

Samenvatting:

In overleg met de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed is een plan gemaakt voor de bouw van 4 vrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande karakteristieke bebouwing op het perceel Hoofdweg 80 in Zegveld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het dorpsplatform heeft binnen de termijn een zienswijze ingediend. Tevens is er buiten de termijn een zienswijze ingekomen van het bedrijf op Hoofdweg 25. Naar aanleiding van de zienswijzen komt de verplaatsing van de chicane (slalom) te vervallen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen.

Gevraagd besluit:

1. de zienswijze van het dorpsplatform ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van het bedrijf op Hoofdweg 125 niet ontvankelijk te verklaren;
3. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen;
4. het bestemmingsplan 'Lindehoeve' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.lindehoeve-bva1 vast te stellen;
5. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
6. het beeldkwaliteitsplan als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het plan is om vier woningen te bouwen op het perceel Hoofdweg 80 in Zegveld ter vervanging van de voormalige boerderij. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig, omdat het perceel nu een agrarische bestemming heeft. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn beantwoord. Het plan is nu gereed om vastgesteld te worden.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

De initiatiefnemers hebben het plan voorgelegd aan direct omwonenden en het dorpsplatform. Ook heeft het dorpsplatform in het vooroverleg een reactie ingediend en heeft een gesprek plaatsgevonden tussen gemeente en het dorpsplatform. Vervolgens heeft het dorpsplatform een zienswijze ingediend over het ontwerp bestemmingsplan, die is beantwoord in bijgaande Nota van

beantwoording van zienswijzen.

Wat willen we bereiken?

Met het plan wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij het karakteristieke karakter van de bebouwing wordt behouden. Daarbij is de bouw van woningen belangrijk voor de doorstroming van woningen in het dorp.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. Met het bestemmingsplan kunnen vervolgens de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen worden verleend door het college.

Argumenten

1.1 Zienswijzen binnen termijn

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door het dorpsplatform Zegveld. De zienswijze is binnengekomen binnen de gestelde termijn en is daarmee ontvankelijk.

2.1 Zienswijzen buiten termijn

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door het bedrijf op Hoofdweg 125. De zienswijze is binnengekomen na afloop van de gestelde termijn en is daarom niet ontvankelijk.

3.1 Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op de behoefte aan vrijstaande woningen en de verkeersgevolgen van de verplaatsing van de chicane in de Hoofdweg. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de chicane niet meer verplaatst, zodat de mogelijke gevolgen voor het verkeer hiervan niet meer optreden.

4.1 De bouwkundige staat is slecht

De bestaande bebouwing is in het bestemmingsplan aangemerkt als karakteristiek vanwege de cultuurhistorische waarden. Karakteristieke bebouwing mag alleen worden gesloopt als het gebouw in zo een slechte staat is, dat restauratie niet in redelijkheid van de eigenaar verlangd kan worden. Voor dit plan is in een bouwkundig rapport aangetoond dat het de bouwkundige staat echt zo slecht is.

4.2 De commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed stemt met het plan in

Voorwaarde voor sloop is ook dat de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed met het plan kan instemmen. De commissie heeft ingestemd met het plan. Om de beeldkwaliteit te waarborgen, is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd.

4.3 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

In het ontwerp bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke belangen beoordeeld en het plan wordt aanvaardbaar geacht.

5.1 Kostenverhaal verzekerd

Tussen gemeente en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is conform artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

6.1 Waarborging ruimtelijke kwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de gemeenteraad een bijlage vormen van de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt zo een toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed voor de omgevingsvergunningen voor de woningen. De ruimtelijke kwaliteit van het plan is hierdoor gewaarborgd.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

4.1 Het dorpsplatform is het niet met het plan eens

Het dorpsplatform heeft een zienswijze tegen het plan ingediend. De zienswijze is beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen.

Een belangrijk punt van het dorpsplatform is dat de bouw van 4 vrijstaande woningen niet aansluit op de woningbehoefte in het dorp. Ook wij vinden het van belang dat wordt gebouwd voor de woningbehoefte in Zegveld. In Zegveld is behoefte aan verschillende soorten woningen. Op deze locatie komen vrijstaande woningen, terwijl op andere locaties woningen komen voor senioren, starters en gezinnen. Hierbij merken wij op dat de verwachting is, dat door de realisatie van vrijstaande woningen elders in Zegveld woningen vrijkomen waardoor doorstroming op gang wordt gebracht.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De ambtelijke uren voor planuitwerking voor de woningen en de bovenwijkse kosten worden bij de ontwikkelaar in rekening gebracht op basis van de anterieure overeenkomst.

Communicatie

De vaststelling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website, plaatselijke krant, Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgproces

Na vaststelling van het bestemmingsplan is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking, indien er geen beroep en een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, na afloop van de beroepsprocedure.

Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 3.8 (vaststellen bestemmingsplan), artikel 6.12 (geen exploitatieplan) van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet (vaststellen beeldkwaliteitsplan).

Bijlagen:

- 19.003101 verbeelding bestemmingsplan Lindehoeve
- 19.003345 toelichting ontwerp bestemmingsplan
- 19.003346 regels
- 19.009311 zienswijze dorpsplatform
- 19.009368 Hoofdweg 125
- 19.083251 nota beantwoording zienswijzen
- 19.083254 archeologisch onderzoek
- 19.083255 programma van eisen archeologie
- 19.083256 verkennend bodmonderzoek
- 19.083257 quickscan natuur
- 19.083258 memo huismussen
- 19.083259 akoestisch onderzoek
- 19.083328 conditiemeting staat panden Hoofdweg 80
- 19.083329 beeldkwaliteitsplan
- 19.083330 watercompensatie
- 19.083332 beschikking hogere geluidswaarde
- 19R.00596 Raadsbesluit

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Krijpsbergen MBA



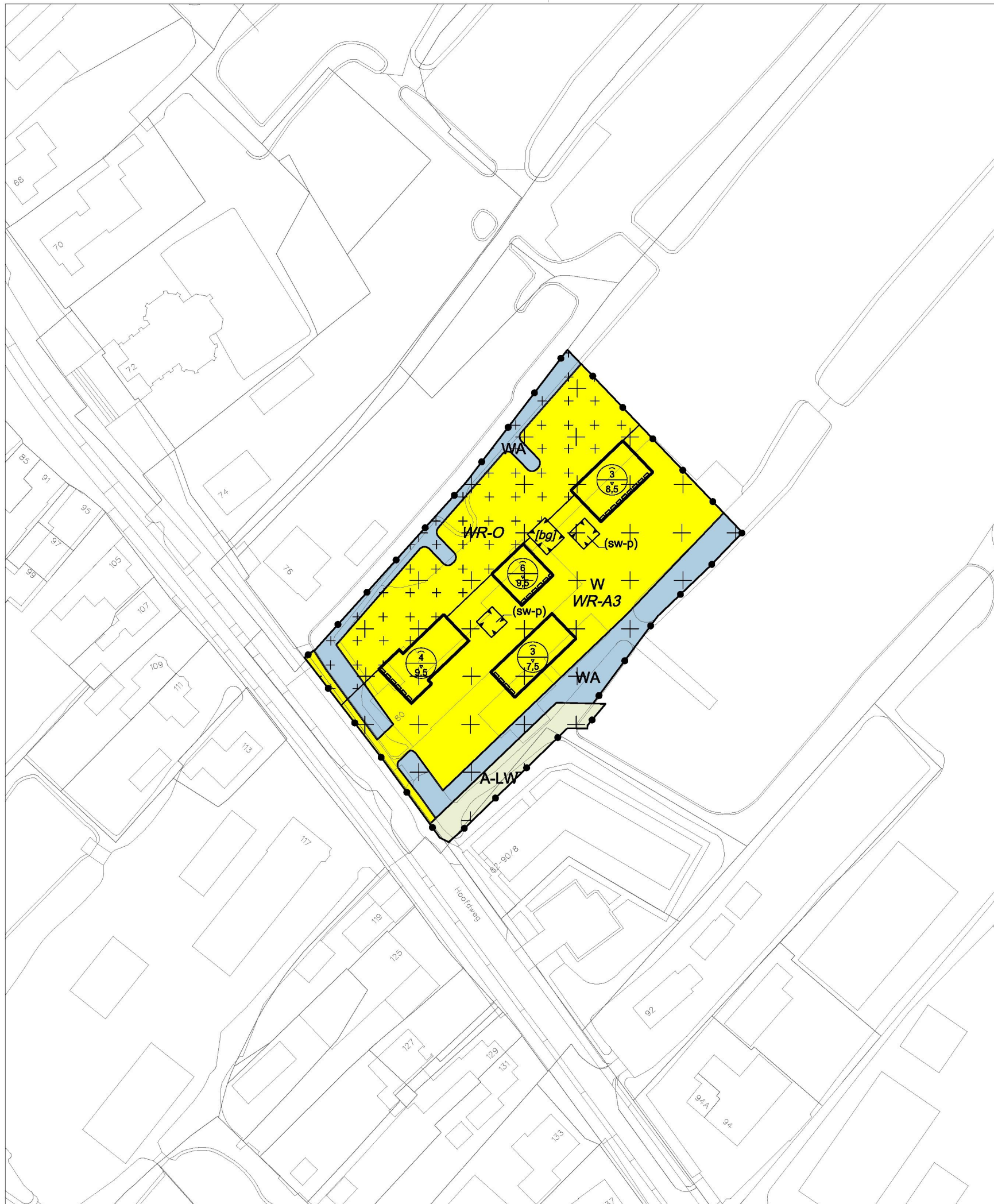
De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

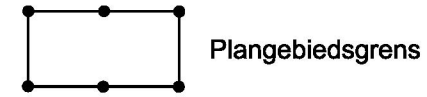


Bijlagen bij bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80)

1. [19.003101](#) verbeelding bestemmingsplan Lindehoeve
2. [19.003345](#) toelichting ontwerp bestemmingsplan
3. [19.003346](#) regels
4. [19.009311](#) zienswijze dorpsplatform
5. [19.009368](#) Hoofdweg 125
6. [19.083251](#) nota beantwoording zienswijzen
7. [19.083254](#) archeologisch onderzoek
8. [19.083255](#) programma van eisen archeologie
9. [19.083256](#) verkennend bodemonderzoek
10. [19.083257](#) quickscan natuur
11. [19.083258](#) memo huismussen
12. [19.083259](#) akoestisch onderzoek
13. [19.083328](#) conditiemeting staat panden Hoofdweg 80
14. [19.083329](#) beeldkwaliteitsplan
15. [19.083330](#) watercompensatie
16. [19.083332](#) beschikking hogere geluidswaarde
17. [19R.00596](#) ontwerp-raadsbesluit








Plangebied

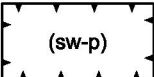






artikelnummer

Bestemmingen

- 3  Agrarisch - Landschappelijke waarden
- 4  Water
- 5  Wonen
- 6  Waarde - Archeologie 3
- 7  Waarde - Openheid

Aanduidingen

-  specifieke vorm van wonen - parkeren
-  bouwvlak
-  bijgebouwen
-  maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
-  gevelijn

Verklaringen

-  BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Woerden
Bestemmingsplan Lindehoeve
analoge verbeelding



buRO

bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Utrechtseweg 29A telefoon 033 465 45 31
3811 NA Amerfoort fax 033 462 41 15

projectnummer: 0632-12

tekeningnummer: 0632-12-P01

IDN: NL.IMRO.0632.lindehoeve-bV01

datum: november 2018

schaal: 1:1000

status: voorontwerp

formaat: A3

“BESTEMMINGSPLAN Lindehoeve”

Hoofdweg 80 in Zegveld

Toelichting



Versie : februari 2019

Status : ontwerp (NL.IMRO.0632.lindehoeve-bVO1)

Initiatiefnemer van het bestemmingsplan Lindehoeve :

De heer H.H. Uijterlinde te Zevenhoven

Deze toelichting is samengesteld door :

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. Beeldkwaliteitsplan

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. Bedrijven - en milieuzonering
- 5.2. Externe veiligheid
- 5.3. Bodem
- 5.4. Wet Natuurbescherming
- 5.5. Geluid
- 5.6. Luchtkwaliteit
- 5.7. Duurzaamheid

6. Juridische Planbeschrijving

- 6.1. Algemeen
- 6.2. Opbouw bestemmingsplan “Lindehoeve”
- 6.3. Regels

7. Uitvoerbaarheid

- 7.1. Economische uitvoerbaarheid
- 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8. Bijlagen

1. Inleiding

In deze toelichting van het bestemmingsplan worden de consequenties weergegeven van de functiewijziging van het perceel Hoofdweg 80 in Zegveld, waar vier nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. Ter compensatie worden de boerderij en alle agrarische bijgebouwen geamoveerd en de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd.

De voormalige boerderij is in het dorp Zegveld bekend als de “Lindehoeve”. De naam van de boerderij komt al voor op een topografische kaart uit 1949. Voor de boerderij hebben vroeger lindebomen gestaan. Niet bekend is of dat de aanleiding is voor de naamgeving van de boerderij.



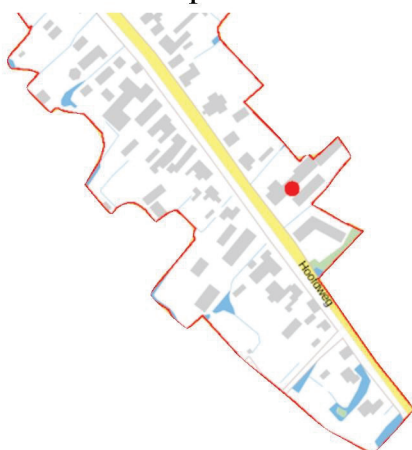
1.1. Aanleiding en doel

Van 1913 – 2004 is de familie Uijterlinde – gedurende drie generaties - actief geweest als melkveehouder op de boerderij met de naam “Lindehoeve”. Sinds 2004 is het agrarisch complex gaandeweg in onbruik geraakt. Na 2004 is door eigenaar Uijterlinde niet meer fulltime op deze plek “geboerd”. In de loop der jaren zijn alle gebouwen op Hoofdweg 80 verouderd. Na een bouwkundige inspectie, die gericht was op de fundamenten, de gehele gebouwschil en de constructieve interieur elementen is geconcludeerd, dat het gebouwd onroerend goed het einde van de levensduur heeft bereikt. Sinds 2004 is het complex niet meer bewoond geweest. Tot 2010 zijn op de locatie schapen en koeien – in het bijzonder Lakenvelders - gehouden. In de gebouwen heeft soms enige opslag van goederen plaats gehad. Een deel van het bij de boerderij behorende land is – desgevraagd - in 2012 verkocht aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden ten behoeve van verbetering van de waterhuishouding langs de Grecht(kade). Dit heeft tot gevolg gehad, dat het bij de boerderij behorende areaal grasland kleiner is geworden, van ongeveer 20 naar 10 hectare. Een zelfstandige melkveehouderij op 10 hectare is niet langer levensvatbaar. De terreininrichting van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Hoofdweg binnen de bebouwde kom is gedateerd. Van oktober 2014 tot oktober 2015 heeft het object Hoofdweg 80 te koop gestaan met de agrarische bestemming. Dit heeft niet tot resultaat geleid. Dit onderstreept, dat een zelfstandig agrarisch bedrijf binnen het woongebied van de bebouwde kom – ook om die reden – niet langer een optie is.

Ook eventuele nieuwbouw van een agrarisch bedrijf binnen de bebouwde kom ligt niet voor de hand. De conclusie is reëel, dat de aanduiding “agrarisch bouwperceel” binnen de agrarische bestemming niet langer gewenst is en achterhaald is. Het doel van dit plan is om voor Hoofdweg 80 de transformatie naar de bestemming “Wonen” in gang te zetten.

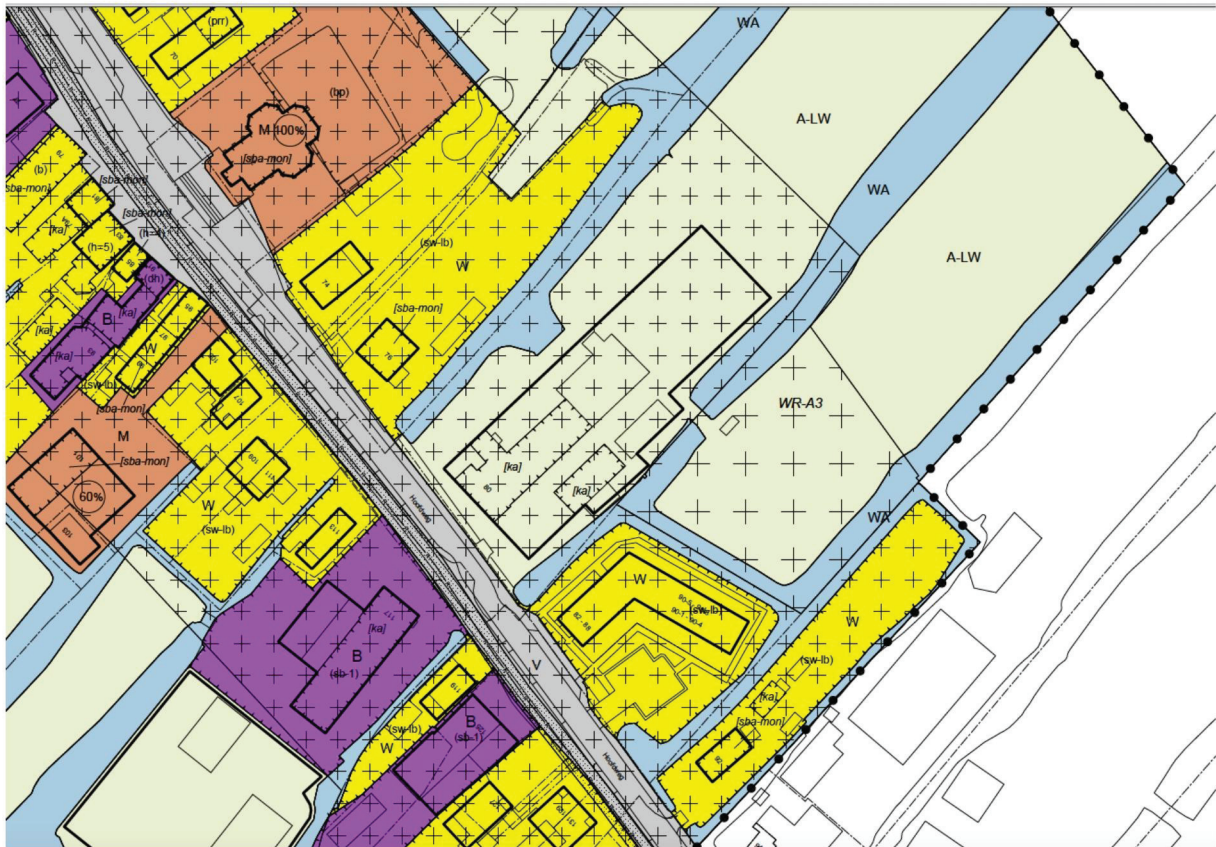
1.2 Locatie plangebied

Hoofdweg 80 is gesitueerd binnen de bebouwde kom van het dorp Zegveld. Het voormalig agrarisch complex ligt binnen de rode contour van het dorp. Binnen die contouren mag worden gebouwd, ingebreed. Hoofdweg 80 ligt halverwege aan de oostkant van de bijna 4 km lange Hoofdweg. De locatie van het plangebied ligt juist iets ten zuiden van de NH – kerk. Aan de westkant van de Hoofdweg ter hoogte van het plangebied is enige bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een tweetal autobedrijven. De locatie van het plangebied grenst aan de noordzijde van het appartementengebouw “Zonkant”, dat in eigendom is van de woningcorporatie Stichting Groen-West. Het plangebied is aan drie zijden omgeven door water in de vorm van een historische slotenstructuur. De oostkant van het plangebied grenst aan het grasland in de polder Ooster Zegveld.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Hoofdweg 80 ligt in het sinds 2013 vigerende bestemmingsplan “Kern Zegveld”. Het perceel heeft de bestemming “Agrarisch”. De agrarische bestemming heeft een oppervlakte van 6000 m². Hierbinnen ligt een bouwvlak van 2588 m². De bestaande bebouwing heeft op de verbeelding de aanduiding “karakteristiek”.



Dit betekent, dat de gebouwen niet gesloopt mogen worden om het cultuurhistorische karakter van de gebouwen en de omgeving te behouden. In artikel 17, lid 1 onder c is opgenomen, dat Burgemeester en wethouders af kunnen wijken van het sloopverbod in het artikel onder b, indien handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd ; met een NEN 2767 rapportage dient te worden aangetoond, dat sprake is van een zeer slechte bouwkundige staat (categorie 6).

Door de gemeente is - aansluitend op een eerdere brief d.d. 17 februari 2016 - op 1 november 2016 - bevestigd, dat de door de initiatiefnemer ingediende rapportage van 5 januari 2016 plus het addendum van 7 maart 2016 (bijlage 1) voldoen aan bovenvermeld criterium. Er is vastgelegd, dat “de gebouwen slecht genoeg zijn om gesloopt te worden”.

In artikel 17, lid 1 onder d staat : “Alvorens van het bepaalde in lid 17.1 onder b af te wijken, wordt ten behoeve van vervangende nieuwbouw voorafgaand een advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie”. In de vergadering van 5 juli 2016 is een positief advies verstrekt door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed. De Commissie spreekt zich uit voor het realiseren van 4 vrijstaande woningen/volumes, die in hoofdvorm refereren aan een boerenerf. Bij de functiewijziging dient rekening te worden gehouden met de aanduiding hoge archeologische verwachting.

1.4 Inhoud en leeswijzer

Het “Bestemmingsplan Lindehoeve” aan de Hoofdweg 80 bestaat uit de verbeelding en de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen over de inhoud van de bestemmingen. Tevens voorzien de bepalingen in het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van de bebouwing. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende overwegingen en gedachten weergegeven, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

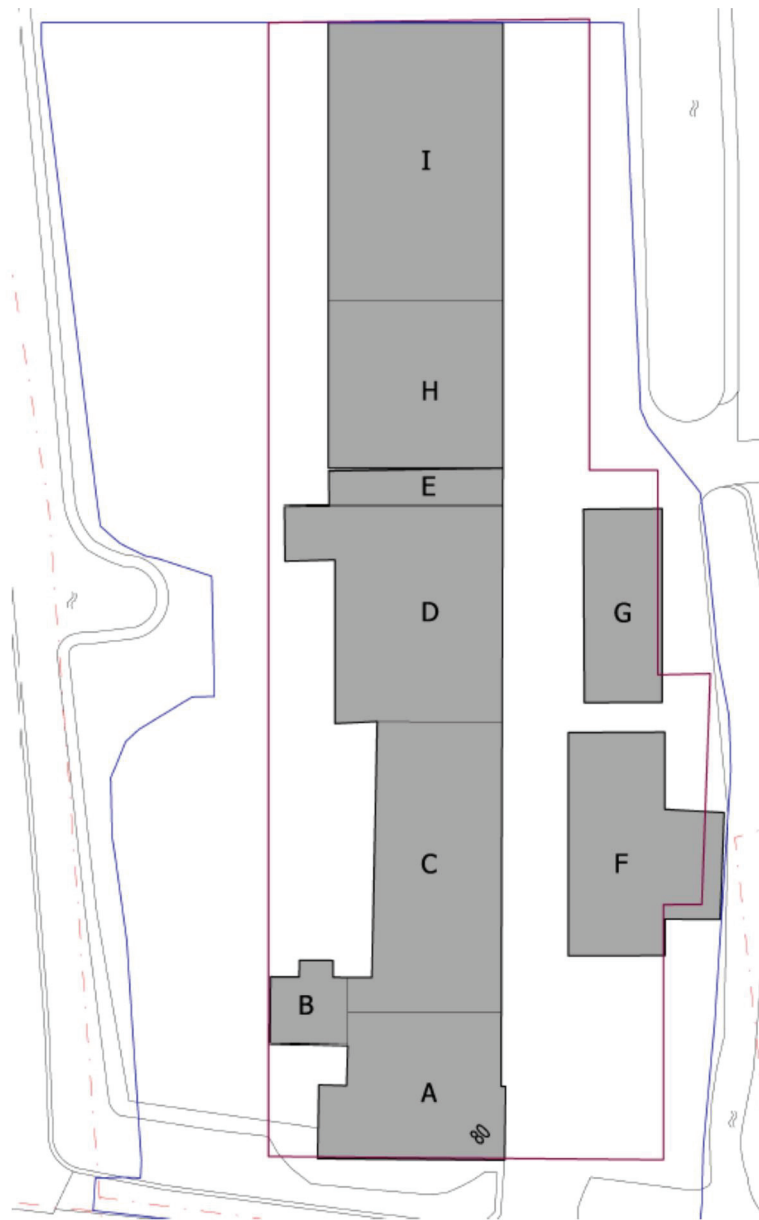
De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan van de verschillende overheden. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 is een weergave van de juridische planopzet. In hoofdstuk 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd. In hoofdstuk 8 worden de bijlagen opgesomd.

2. Beschrijving van het plan

Eerst wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijk relevante aspecten van de bestaande situatie in het plangebied. Vervolgens wordt een schets gegeven van de gewenste ontwikkeling op de locatie. Daarna wordt de omgeving van het plangebied beschreven. Voor de ontwikkeling van de vier nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierin wordt aandacht besteed aan stedenbouw en landschap, aan de landschappelijke inpassing en aan de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen.

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie – vastgesteld per december 2015 – bestaat uit een bebouwd oppervlak van 1370 m². Het gaat om 9 verschillende gebouwen : een voorhuis, een boen-huis, een 1^e stal, een 2^e stal/hooitas, een 3^e stal, een zomerhuis, een bergruimte, een materiaalberging en een 4^e stal. De gebouwen verschillen in opbouw ; er zijn verschillende vormen, stijlen en dakhellingen. Ook de goot – en nokhoogten verschillen. Bovendien is het gebruikte materiaal van de gebouwen zeer verschillend. Het totaal aanwezige bouwvolume is 7200 m³. Er is sprake van ernstig achterstallig onderhoud van het totale complex aan gebouwen. De terrein-inrichting is gedateerd. Door Helix – Advies uit Gouda is in januari en in maart 2016 een rapport opgesteld van de conditiemeting van alle gebouwen. Hieruit is gebleken, dat de bebouwing in zodanig slechte staat is (bijlage 1), dat instandhouding ervan in redelijkheid niet kan worden gevergd.



Bestaande bebouwing:

bebouwing		Bebouwd	Inhoud
A	Voorhuis	161 m ²	880 m ³
B	Boenhuis	39 m ²	160 m ³
C	1e stal	222 m ²	1100 m ³
D	2e stal/hooitas	171 m ²	1240 m ³
E	3e stal	116 m ²	450 m ³
F	Zomerhuis	155 m ²	590 m ³
G	Bergruimte	96 m ²	260 m ³
H	Materieel	155 m ²	950 m ³
I	4e stal	255 m ²	1570 m ³
TOTAAL		1370 m²	7200 m³

Bij de bestaande situatie van Hoofdweg 80 zijn twee kadastrale percelen betrokken : Gemeente Zegveld, sectie H 330 (10 hectare, 47 are en 55 centiare) + sectie G 861 (5 are, 30 centiare). De ten noorden van de bestaande bebouwing gelegen weilanden (kleine 10 hectare) behoren niet tot het plan-initiatief. De oppervlakte van de bestaande situatie – die voor een functiewijziging in aanmerking komt – is te indiceren met een breedte van circa 55 meter langs de Hoofdweg en een diepte van circa 109 meter de polder in = 6000 m². Het zomerhuis – aan de zuidzijde van het inrijpad – was sinds 1980 tot voor kort in gebruik bij de meubelstoffeerderij van de heer Gijs P. Vermeij. Naast het agrarisch bouwperceel is er ook 10 hectare agrarische grond ontsloten via de locatie Hoofdweg 80. Deze gronden worden in twee delen verpacht aan 2 melkveehouders in de directe omgeving van Hoofdweg 80. Door de verpachting van deze gronden aan hen wordt bijgedragen aan de agrarische structuurversterking van de melkveehouderij in het dorp.

2.2 Nieuwe situatie – de ontwikkeling

Uitgangspunt bij de keuze van de ontwikkeling is, dat sprake moet zijn van een kwalitatieve verbetering van de nieuwe situatie. Hierbij wordt de bestaande bebouwing met een bebouwd oppervlak van 1370 m² en een massa/inhoud van 7200 m³ gereduceerd naar respectievelijk ca. 655 m² en ca. 4037 m³. Voor de verkaveling en het ontwerp van het plan naar 4 vrijstaande landhuizen is de keuze gemaakt om de hoofdvorm van de volumes te laten refereren aan het boerenerf. Uitgangspunt is, dat het hoofdgebouw, de hooiberg, de schuur en het zomerhuis gesitueerd zijn aan het gezamenlijke erf.



Indicatie bebouwing:

Woning		Bebouwd	Inhoud
Woning 1	Voorhuis	180 m ²	1407 m ³
Woning 2	Zomerhuis	170 m ²	868 m ³
Woning 3	Hooberg	140 m ²	822 m ³
Woning 4	Schuur	165 m ²	940 m ³
TOTAAL		655 m²	4037 m³

Nieuwe verkaveling hoofdweg 80

schaal 1:250

2.3 Erfinrichting en verkaveling

Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. De vier nieuwe woningen worden gegroepeerd rond een mandelig erf. Voor de verkaveling van het plan heeft de opzet van een boerenerf als inspiratiebron gediend. De toegangsweg naar de vier landhuizen is openbaar toegankelijk en niet afsluitbaar ; deze weg is vrij toegankelijk voor de brandweer. Het gehele erf wordt verhard met betonplaten. Naast de ontsluiting naar de Hoofdweg zal aan de oostkant van het plangebied bovendien een agrarische uitrit ten behoeve van het achtergelegen weiland worden gemaakt. De vier woningen zijn geprojecteerd op kavels van verschillende grootte. Bovendien verschillen de 4 woningen van inhoud en van bebouwd oppervlak. Elk van de vier woningen heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De volumes van de woningen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de erfinrichting en de verkaveling blijft het zicht vanaf de Hoofdweg naar de polder gewaarborgd. De open zichten vanuit de woningen richting de polder zullen ook zoveel als mogelijk worden vrijgehouden. Langsparkeren op de toegangsweg naar de landhuizen is niet toegestaan. Het mandelig erf wordt o.a. benut voor de aanleg van 4 algemene parkeerplaatsen (links en rechts van kavel 3 zijn 2 x 2 parkeerplaatsen opgenomen), terwijl aan de oostkant van de inrit een kleine boomgaard wordt aangelegd. In het plangebied zijn in totaal 12 parkeerplaatsen geprojecteerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente.

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de visie voor de herontwikkeling van het perceel aan de Hoofdweg 80 in Zegveld. Na een inleiding wordt ingegaan op het plangebied en de reductie aan bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Aan de orde komen verder de situering en de stijl van de nieuwe woningen. Tevens wordt aandacht gegeven aan het (boeren) erf en de tuin. Vervolgens worden ontwerp-criteria geformuleerd voor elk van de 4 woningen afzonderlijk : de boerderij-woning, het zomerhuis, de hooiberg-woning en de schuurwoning. In de 280^e vergadering van de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed – d.d. 13 december 2017 – is akkoord verkregen op de planvorming. Tegelijkertijd is het beeldkwaliteitsplan d.d. 7 december 2017 goedgekeurd. Dit is gevoegd als bijlage 2 bij de toelichting op dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen (omgevingsvergunningen) voor de vier landhuizen en het bijbehorend erf. Daaraan is tevens als voorwaarde gekoppeld, dat voldaan moet worden aan het erf-inrichtingsplan.



3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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 : De voorgenomen planontwikkeling wordt niet in de weg gestaan door nationale belangen.

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 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-ruimte-regelingen – niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de LDV. Gelet op de sloop van 1370 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een massa/inhoud van 7200 m³ en het door middel van 4 nieuwe woningen terugbouwen van 615 m² met een inhoud van 3615 m³ wordt ruimschoots voldaan aan voornoemd uitgangspunt. Ook de op 1 juli 2017 ingegane wetswijziging, waarin onder meer het vereiste van een regionale behoefte wordt losgelaten, heeft geen wezenlijke invloed op de conclusie.

Conclusie : Het plan is uit een 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 is 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 de gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels, die rechtstreeks doorwerken naar burgers. In de PRV staan provinciale belangen opgesomd. Functiewijziging en reductie van het ruimtebeslag wordt voorgestaan in deze PRV. In oktober 2017 is overleg gevoerd met de Provincie Utrecht, omdat gebleken was, dat de rode contour door de bebouwing loopt. Vanwege het feit, dat de nieuwe situatie een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft, is door de provincie toegezegd, dat bij het aanpassen van de verordening de contour zal worden aangepast.

Conclusie : De voorgenomen planontwikkeling is in overeenstemming met het (voorgenomen) 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 woningen dragen in bescheiden mate bij aan de bovenvermelde uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.2 Visie Zuidzijde Zegveld

De gemeenteraad van de gemeente Woerden heeft op 18 maart 2014 ingestemd met de Visie Zuidzijde Zegveld. Het doel van deze visie is om de ruimte in de kernrandzone te verbeteren. Centraal hierbij staat de verbetering van de overgang tussen dorp en landschap. De bouwstenen uit de Visie zijn in de landschappelijke inpassing en in het schetsontwerp verwerkt en zijn toegelicht in hoofdstuk 2.

Conclusie : De voorgenomen planontwikkeling is niet strijdig met de hier genoemde visie.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Verkeersaspecten

Verkeer en parkeren zijn een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing. De bewoners van de nieuwe woningen zullen gebruik maken van dezelfde ontsluiting, die wordt gebruikt voor het voormalig agrarisch erf. De huidige inrit/uitrit c.q. de dam dateert van 8 jaar terug. Decennialang werd Hoofdweg 80 via een brug ontsloten naar de Hoofdweg. In 1965 kwam daar een eind aan ; de wetering werd gedicht. Tot 8 jaar geleden grensde de boerderij direct aan de Hoofdweg en was slechts een afscheiding van een ligusterheg aanwezig. Uitgaande van een continuering van agrarische bedrijvigheid op de achterliggende percelen is het gewenst de ontsluiting voor de agrarische - en de woonfunctie te separeren. Voorgesteld wordt om de ontsluiting van de agrarische percelen te verleggen naar de oostkant van het perceel in het plangebied van dit bestemmingsplan. Van de eigenaar van het gebouw “Zonkant” – woningcorporatie Groen West – is enige grond en water aangekocht om dat mogelijk te maken. Ook is het noodzakelijk om de huidige chicane in het profiel van de Hoofdweg ongeveer 10,5 meter te verplaatsen richting Woerden. De opdracht hiervoor zal worden gegeven door de initiatiefnemer van het bestemmingsplan ; planning en uitvoering van het uit te voeren werk zal gebeuren in overleg met de gemeente. De verschuiving van de agrarische ontsluiting naar de oostzijde geeft de betrokken melkveehouders gelegenheid om met volumineus agrarisch materieel - zoals tractoren en mestwagens - de polder Ooster Zegveld verder in te gaan. De beoogde verschuiving van de agrarische ontsluiting maakt een meer eigentijdse en gebiedseigen

inrichting van het perceel met de woonbestemming mogelijk. De beide ontsluitingen zijn opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan en in het beeldkwaliteitsplan. De inrit/uitrit komt in het plangebied uit op het mandelig erf, dat o.a. bestaat uit een toegangsweg naar de vier woningen. Twee locaties voor algemeen gebruik – elk met twee parkeerplaatsen - en een boomgaard maken eveneens onderdeel uit van het mandelig erf. Het parkeren voor eigen gebruik van de bewoners kan – gelet op de oppervlakte van de percelen en de bebouwingsmogelijkheden – op eigen terrein worden geacommodeerd. Rekening is gehouden met twee parkeerplaatsen per woning/per eigen erf. Het bovenstaande houdt in, dat het publieke domein gevrijwaard kan blijven van parkeren langs de Hoofdweg. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de parkeernorm van 2,3 (zie hiervoor de Nota parkeernormen.)

Conclusie : De bestaande ontsluiting naar de Hoofdweg zal worden benut door de eigenaren/bewoners van de woonbestemming. Het parkeren op eigen terrein is voorzien. Daarom is sprake 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”. Door RDG ontwerp & advies is een document samengesteld inzake watercompensatie (bijlage 3). Voor drie verschillende situaties zijn de aanpassingen van het verharde oppervlak en het open water in kaart gebracht. Per saldo zal na de herinrichting het aantal m² oppervlakte water aan de rechter zijde van het plangebied iets afnemen door de aanleg van de 2^e inrit. Anderzijds neemt het verharde oppervlak met ruim de helft af. Op de locatie van het plangebied reduceert het bebouwd oppervlak van 1370 m² naar 655 m². Er is voor de nieuwbouw een keuze gemaakt voor minder ruimtebeslag. Het overzicht van de waterpartijen na verkaveling is opgenomen op pagina 3 van genoemd document. Het totaal aan open water neemt toe van 1520 naar 1560 m². Hierdoor neemt de verharding van het terrein af en de waterdoorlatendheid van het plangebied neemt toe. Watercompensatie is niet nodig. Bij de uitvoering van de planvorming zal het gebruik van uitloogbare materialen zoveel als mogelijk worden beperkt. Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering.

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

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

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

4.3.1 Cultuurhistorie

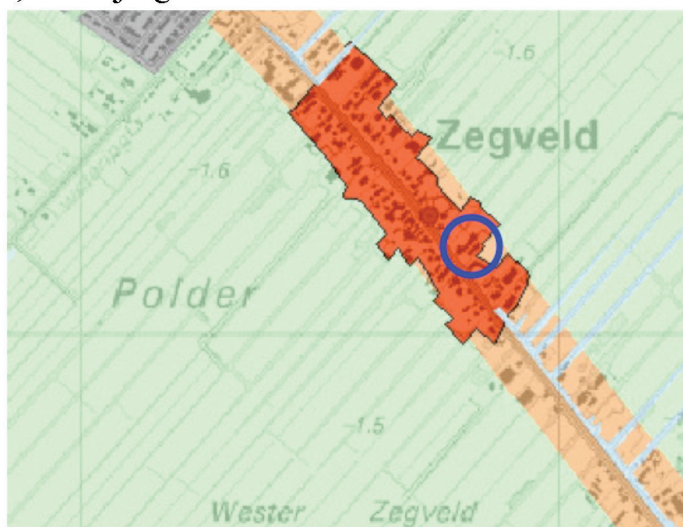
In het bestemmingsplan “Kern Zegveld” staan voor het perceel Hoofdweg 80 binnen de agrarische bestemming van het bouwperceel twee aanduidingen “karakteristiek”. Oogmerk hiervan is de bescherming van het hoofdgebouw en het bijgebouw als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In punt 1.3 van dit bestemmingsplan is gemotiveerd, dat het college van B & W af kan wijken van het verbod tot sloop. Vervolgens is dit vastgelegd in de intentieovereenkomst, die op 19 januari 2017 tussen de gemeente en de initiatiefnemer is getekend. Het dorp Zegveld kent *niet* een beschermd dorpsgezicht.

Conclusie : Cultuurhistorie staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.3.2 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente ligt het plangebied in een archeologisch waardevol terrein. Dit betekent, dat voor bouwwerken met een grondoppervlak groter dan 500 m² en waarbij de grond dieper dan 30 cm wordt geroerd een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Aangezien het plangebied aanzienlijk groter is dan 500 m² geldt de verplichting om een onderzoek op locatie uit te voeren. Op 12 april 2017 is het veldwerk uitgevoerd, nadat het plan van aanpak tevoren door de archeologisch deskundige van de gemeente is goedgekeurd. Er zijn 6 boringen verricht. Hieruit is geconcludeerd, dat de sloop van het voorhuis – langs de Hoofdweg – archeologische begeleiding vergt. Voor een volgend deel van de bebouwing wordt geadviseerd de gronden door middel van proefsleuven te onderzoeken. Onderstaand is een afdruk van de advieskaart opgenomen in het bureau – en inventariserend veldonderzoek van het Bureau voor Archeologie in Utrecht d.d. 20 april 2017, zie bijlage 4.



Naar aanleiding van de resultaten van het vooronderzoek heeft de gemeente besloten dat een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd binnen het plangebied in de vorm van archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop van het voorhuis en een proefsleuvenonderzoek op het achter-terrein. Daartoe is door het bureau Vestigia, Archeologie & Cultuurhistorie een Programma van Eisen opgesteld. In dit document wordt ingegaan op de benodigde stappen in het onderzoeksproces ten behoeve van een opgraving – variant archeologische begeleiding en een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Het doel van de archeologische begeleiding is het documenteren van gegevens en het veiligstellen van materiaal van vindplaatsen om daarmee informatie te behouden, die van belang is van de kennisvorming over het verleden. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het vaststellen van eventuele aanwezige archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd en waar mogelijk het bepalen van de inhoudelijke en fysieke kwaliteit van de aangetroffen archeologische resten aan de hand van de aard, ouderdom, omvang en conservering. In het Programma van Eisen is rekening gehouden met normen, protocollen en richtlijnen. Bedoeld document is bijlage 5.

Conclusie : Bij sloop van het voorhuis en de andere gebouwen zal uitvoering worden gegeven aan de advisering, waar het gaat om het maken van proefsleuven en het doen van archeologische begeleiding, alles overeenkomstig de advisering in het rapport. De strategie, onderzoeksvragen en de methodiek voor beide onderzoeken zijn beschreven in één Programma van Eisen, opgesteld door Vestigia, d.d. 28 mei 2018. Op 29 oktober 2018

heeft de Odru namens de gemeente het PvE geaccordeerd. De archeologische resten kunnen in dit stadium door middel van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden beschermd.

5. Milieuaspecten

5.1 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. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn twee bedrijven actief, waarmee rekening dient te worden gehouden. Het gaat om twee garagebedrijven, die gesitueerd zijn op respectievelijk Hoofdweg 117 en op Hoofdweg 121 - 125. Beide bedrijven vallen in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor een rustig gebied. Het gebied rondom het plangebied kan aangemerkt worden als “gemengd gebied”, zoals bedoeld in de bovengenoemde VNG - brochure, waardoor de richtafstand met één afstandstrede kan worden teruggebracht tot 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor kan ook de conclusie worden getrokken, dat er sprake is van een goed woon - en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Wellicht ten overvloede is onderstaande correct om op deze plaats weer te geven : In het kader van het Besluit landbouw milieubeheer is op 16 juli 2007 door de eigenaar van Hoofdweg 80 een melding gedaan. Bij brief van 19 december 2007 heeft de milieudienst geconcludeerd, dat het toenmalige agrarische bedrijf op Hoofdweg 80 onder het Besluit valt. Voor de omgeving is er een milieucirkel van 50 meter. Door de formele beëindiging van het agrarisch bedrijf op Hoofdweg 80 vervalt deze milieucirkel.

Conclusie : De garagebedrijven aan de overzijde van de Hoofdweg zullen - qua milieuzonering - geen mindere propositie krijgen door de functiewijziging van Agrarisch naar Wonen op Hoofdweg 80. Ook de woonkwaliteit voor de nieuwe bewoners op Hoofdweg 80 kan worden gegarandeerd.

5.2 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 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 plaats-gebonden risico (PR) ; 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 hoogspanningsleiding aanwezig, waarvan de indicatieve magneetveldzone reikt tot het plangebied.

Conclusie : Er zijn geen risicovolle inrichtingen, transportassen, buisleidingen of bronnen van elektromagnetische straling in de nabijheid van het plangebied. Het plan zelf maakt de vestiging of realisatie van deze risicobronnen niet mogelijk. Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het landelijk externe veiligheidsbeleid.

5.3 Bodem

Met het oog op de voorziene bestemmingswijziging naar Wonen dient de milieu-hygiënische situatie van de bodem te worden vastgelegd. In het plangebied is een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van de Wet bodembescherming is geconstateerd, dat sprake is van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De sterke verontreiniging met PAK bevindt zich in de zwak tot sterk puinhoudende zandige bodemlaag van 0,0 tot 1,0 m-mv ter plaatse van de oostelijke hoek van het plangebied. De sterke verontreiniging met lood en zink beperkt zich tot het centrale deel van onderhavig perceel direct ten noorden van de bebouwing deels tot de toplaag (t.p.v. boorlocatie 3) en deels tot in de onderlaag (tot 1,5 m-mv, t.p.v. boorlocatie 1). Aangezien er geen sprake is van onaanvaardbare risico's geeft de *huidige* situatie geen noodzaak tot saneren. Voorts blijkt, dat de puinhoudende zandige bodemlaag niet verontreinigd is met asbest en buiten de reeds bekende gevalscontouren hooguit licht verontreinigd is met de NEN – parameters. De zintuigelijk schone zandige en kleiige toplaag van de bodem zijn hooguit licht verontreinigd met enkele zware metalen en met PAK. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) dient deze licht verontreinigde grond strikt genomen als industriegrond te worden beschouwd. Echter, gezien de classificering als industriegrond wordt veroorzaakt door de geringe overschrijding van de zware metalen lood, nikkel en zink lijkt er milieu-hygiënisch geen bezwaar tegen de voorziene nieuwbouw.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en naftaleen. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden vaker in grondwater vastgesteld en doorgaans veroorzaakt door natuurlijke

ophoping. Het licht verhoogde gehalte aan naftaleen is mogelijk te relateren aan de verhoogde troebelheid. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met soms di-chloor-etheen. Voor een nadere toelichting inzake het licht verhoogde gehalte wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van het als bijlage 6 gevoegde rapport. Doordat er op het perceel sprake is van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging zal de nieuwbouw ter plaatse gezien worden als een saneringshandeling en is derhalve een saneringsmaatregel noodzakelijk. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een saneringsplan (BUS - melding of deelsaneringsplan) bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag kan onder milieukundige begeleiding met de werkzaamheden door een gecertificeerde aannemer worden aangevangen.

Conclusie : Uit milieu-hygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planvorming, indien bovenstaande adviezen worden opgevolgd.

5.4 Wet Natuurbescherming

In april 2017 is met betrekking tot de planvorming gerapporteerd door middel van de quick-scan Wet Natuurbescherming. Verwezen wordt naar bijlage 7. Het plangebied ligt op meer dan 2,5 km 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 plangebied ligt buiten (op een afstand van ca. 900 meter) het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelgebied. Naast gebiedsbescherming is er de soortenbescherming. Het plangebied is in principe geschikt voor beschermde soorten, zoals grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, reptielen en amfibieën, vogels en vlinders. Tijdens het veldbezoek op 17 februari 2017 zijn geen individuen en holen en/of sporen van streng beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen. Toen is ook vastgesteld, dat de boerderij en de opstallen ongeschikt worden geacht voor een eventuele verblijfplaats voor vleermuizen. Tijdens het veldbezoek zijn bovendien geen exemplaren van streng beschermde reptielen en amfibieën waargenomen. Ook is vastgesteld, dat uitgesloten kan worden, dat ringslangen, poelkikkers, heikikkers en rugstreeppadden in het plangebied voorkomen. Een vergelijkbare conclusie kan worden getrokken voor dagvlinders, libellen, kevers, vissen, kreeft-achtigen en weekdieren. Tijdens het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen van vogelsoorten uit de categorieën 1 t/m 4 waargenomen binnen het plangebied. Nabij de planlocatie kunnen de volgende soorten voorkomen zoals boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik,

huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil en wespandief . Wegens het ontbreken van nesten, sporen en geschikte nestlocaties kunnen nesten van alle hiervoor genoemde soorten worden uitgesloten met uitzondering van de huismus. In de rapportage is op pagina 8 een veronderstelling opgenomen, dat de huismus mogelijk broedt in het riet onder het metalen plaatwerk dan wel onder het pannendak. Tijdens het veldbezoek zijn geen individuen van vogelsoorten uit categorie 5 waargenomen. Wel zijn enkele nesten van de boerenzwaluw gedetecteerd. In verband met het vaststellen van enkele nesten kan worden geconcludeerd, dat de locatie geschikt broed – dan wel foerageergebied is voor vogelsoorten uit categorie 5. Geadviseerd is om tijdens de sloop – en bouwwerkzaamheden rekening te houden met vleermuizen, huismussen en broedvogels in het algemeen. Voorkomen dient te worden, dat overtreding plaats heeft van de verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming. De initiatiefnemer heeft daartoe een zorgplicht. In het kennisdocument Bij12 wordt voor de periode van 15 september tot 1 maart – dus buiten de broedperiode – als methode van inventarisatie toegestaan “dakpannen lichten”. Door het Ecologisch onderzoek – en adviesbureau Van der Goes en Groot is op 18 september 2018 huismussen-onderzoek gedaan. Geconcludeerd is, dat huismussen en in gebruik zijnde nesten van huismussen in het plangebied afwezig zijn. De locatie wordt ook niet gebruikt als broedplaats. Op het terrein zijn geen andere beschermde, niet vrijgestelde soorten aangetroffen. Verwezen wordt naar – bijlage 8 - het memo resultaten huismussen onderzoek, d.d. 19 september 2018, Van der Goes en Groot.

Conclusie : Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de planvorming, waar het gaat om de uitkomsten van de quick-scan op basis van de Wet Natuurbescherming. Door het Ecologisch onderzoek – en adviesbureau Van der Goes & Groot is op 18 september 2018 in het plangebied de afwezigheid vastgesteld van huismussen en/of nesten daarvan, alsmede van andere broedvogels.

5.5 Geluid

Overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk, dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Er zijn verschillende akoestische aandachtsgebieden : lucht – en railverkeerslawaai, industrielawaai en verkeerslawaai. De eerste drie aandachtsgebieden spelen geen rol, aangezien deze niet in de omgeving van het plangebied present zijn. Voor dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeer van belang. Aan de hand van de Wet Geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is akoestisch onderzoek verricht. Zie hiervoor bijlage 9. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De bestaande boerderij met bijgebouwen wordt geamoveerd en vervangen door vier nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Hoofdweg. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt, dat de vier nieuwe woningen maximaal de volgende geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden ten gevolge van de Hoofdweg :

- Woning 1 : 58 dB
- Woning 2 : 52 dB
- Woning 3 : 49 dB
- Woning 4 : 44 dB

De berekende geluidbelasting is voor woning 1, 2 en 3 hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB. De geluidbelastingen bij deze drie woningen zijn ook niet hoger dan de maximale ontheffing overeenkomstig het gemeentelijk geluidbeleid van 58 dB. De berekende geluidbelasting bij woning 4 is ruim lager dan de voorkeurswaarde.

Bij alle nieuwe woningen wordt voldaan aan de eis en de inspanningsverplichting uit het geluidbeleid van de gemeente ten aanzien van de geluidluwe gevel en de buitenruimte (aan de geluidluwe zijde). Bij het ontwerp van de nieuwe woningen moet nog rekening gehouden worden met de inspanningsverplichting voor de indeling van de woning (per etage tenminste één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidluwe gevel).

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij drie nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze drie nieuwe woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Woerden voor woning 1, 2 en 3 hogere waarden tot maximaal respectievelijk 58 dB, 52 dB en 49 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaai vaststellen en

vastleggen in het kadaster. Hierbij wordt opgemerkt, dat voldaan wordt aan alle eisen en inspanningsverplichtingen, die de gemeente Woerden stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw.

Conclusie : Qua akoestiek is er geen beletsel om de voorgenomen planontwikkeling uit te voeren. Daarbij wordt er vanuit gegaan, dat het doorlopen van de procedure voor het bestemmingsplan wordt gecombineerd met de procedure hogere grenswaarden voor nieuwbouw.

5.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm “Luchtkwaliteitseisen” wordt kortweg aangeduid als de Wet Luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd, dat voor een plan dat ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdragen kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging is

rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling ‘niet in betekenende mate’ bevatten criteria waarmee kan worden vastgesteld of een bepaald project wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. NIBM – projecten kunnen – juridisch gezien – zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” is een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen locaties voor woningbouw, die – in geval van één ontsluitingsweg – netto niet meer dan 500 nieuwe woningen bevat. Onderhavig plan maakt de realisatie van 4 woningen mogelijk. Hiermee blijft het plan ruim onder de grens voor niet in betekenende mate.

Uit de data van de Omgevingsdienst Regio Utrecht blijkt verder het volgende :

- De concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 18 – 20 ug/m³ in 2015 naar 10 – 12 ug/m³ in 2025 ;
- De concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van 22 – 24 ug/m³ in 2015 naar 20 – 22 ug/m³ in 2025 ;
- De concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van 14 – 15 ug/m³ in 2015 naar 12 – 13 ug/m³ in 2025.

Voor fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn Europese normen vastgesteld, namelijk een jaargemiddelde van 40 ug/m³. Aan deze grenswaarden wordt voldaan. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft echter – op basis van gezondheidkundige overwegingen – advieswaarden geformuleerd die lager zijn dan de huidige grenswaarden (20 ug/m³ voor PM₁₀ en 10 ug/m³ voor PM_{2,5}). De verwachting is dat deze waarden in de komende jaren

gehaald worden. Daarom is er ook in de toekomst sprake van een goed woon – en leefklimaat.

Conclusie : Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

5.7 Duurzaamheid

Beleid Provincie Utrecht

In het provinciaal beleid – PRS en PRV – is voor ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis geformuleerd, dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (artikel 3.19 lid 3 PRV).

Algemeen

In de gemeente Woerden is de norm energieneutraal (BENG eisen) en aardgasvrij bouwen (wet VET).

Woerden 2030 CO2 neutraal

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie “Duurzaam met een doel” aangenomen, waarin de volgende ambitie is verwoord : In 2030 is de gemeente Woerden een CO2 - neutrale gemeente. In het actieplan CO2 - neutraal 2030 Woerden wordt gesteld, dat vanaf 2018 alle nieuwbouw CO2 neutraal wordt gebouwd. Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de

Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt :

- Een maximale energiebehoefte van 25kWh/m²/jr gebruiksoppervlak ;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens 25kWh/m²/jr gebruiksoppervlak ;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50 %.

Anticiperend op de strenger wordende regelgeving en het beleid van de gemeente Woerden om in 2030 een CO₂-neutrale gemeente te zijn, wordt gesteld, dat vanaf 2018 alle nieuwbouw CO₂ neutraal moet worden gebouwd. Het uitgangspunt is een EPC van nul of kleiner met als ondergrens BENG (EPC tussen 0 en 0,2).

Woerden aardgasvrij

In de wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald, dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. Nu reeds is bekend, dat de gemeente Woerden geen ontheffingen verleend. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen. De voorziene ontwikkeling binnen het bestemmingsplan omvat herbouw, die de mogelijkheid heeft om niet op het gasnet te worden aangesloten. Dit plangebied krijgt geen gasaansluiting.

Verplichte berekening Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen, die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe

kantoorgebouwen, die groter zijn dan 100 m². Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van € 1,00 per m² BVO per jaar. Voor een MPG – berekening kan het instrument GPR gebouw worden gebruikt. GPR – gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's : energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR – gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor o.a. woningbouw. Voor een licentie kan contact op worden genomen met de heer E. Rot van de Odru via e.rot@odru.nl of 088-0225000.

Duurzame maatregelen maken een toekomstgericht bouwplan realiseerbaar.

De volgende maatregelen worden genoemd : zongericht bouwen, extra isolatie en een uitstekende naad – en kierdichting, toepassing warmtepomp, een vraag-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning, zonnecollector en PV - panelen.

Conclusie : Om tot toekomstbestendige woningen te komen, moet in de bouwplannen rekening worden gehouden met de eisen van energieneutraal bouwen (BENG) en het aardgasvrij opleveren van de woningen (wet VET). Naast de wettelijke eisen van het Bouwbesluit zal bij het indienen van een omgevingsvergunning ook getoetst worden de EPC – richtlijnen, MPG en de wet VET.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Vanaf 1 juli 2013 is daarnaast bij de vervaardiging van bestemmingsplannen de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) verplicht. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

6.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Lindehoeve” (Hoofdweg 80 in Zegveld) is een partiële herziening van het sinds 2013 vigerende bestemmingsplan “Kern Zegveld”. Het digitale bestemmingsplan “Lindehoeve” is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten, dat is vervat in een GML – bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

6.3 Regels

In Hoofdstuk 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan “Lindehoeve” wordt verstaan. Bij de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 is specifiek toegevoegd artikel 8 “Waarde Openheid”. Dit heeft betrekking op het beeldkwaliteitsplan, dat behoort bij dit bestemmingsplan en waarin de landschappelijke erfinrichting is opgenomen. Deze

bestemming heeft tot doel om de open doorzichten van de Hoofdweg richting de polder te beschermen en het aanbrengen van de vergunningsvrije bouwwerken op het erf van de 4 woningen tegen te gaan. Het in stand houden van de landschappelijke openheid en het behoud van zichtlijnen staan hierin centraal. Deze afspraak zal ook aanvullend privaatrechtelijk worden geregeld met de toekomstige woning-eigenaren.

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

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis hiervan is overleg gevoerd met het waterschap en met de provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn :

Bij brief van 8 augustus 2018 heeft de Provincie Utrecht naar aanleiding van het ingestuurde ontwerpbestemmingsplan “Lindehoeve” in Zegveld laten weten geen aanleiding te hebben voor het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016)

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft op 4 september 2018 per email laten weten geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het aan hen toegestuurde en door RDG ontworpen document “watercompensatie” d.d. 7 december 2017. Dit is bijlage 3 behorend bij deze toelichting. In week 36 is een keurvergunning aangevraagd voor het aanpassen van een watergang

en een dam. Op 27 november 2018 is hiervoor een watervergunning verleend.

Met verschillende burens op de Hoofdweg (nrs. 76, 117 en 119) in de directe omgeving is afzonderlijk bilateraal overleg geweest ; tevens is een toelichting gegeven op de planvorming.

Op 21 november 2018 is overleg gevoerd met het Dorpsplatform Zegveld. Er is een toelichting gegeven op de planvorming en de onderliggende argumentatie daarvan. Het Platform heeft per mail van 3 december 2018 een zestal punten naar voren gebracht :

a. op welk moment is door de gemeente Woerden gevraagd aan de initiatiefnemer om overleg te hebben met het platform ? *Dit is medio 2018 geweest, toen de plannen uitgewerkt waren in overleg met de Commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed ;* b. is overwogen om – in aansluiting op het Dorpsplan en de Woonvisie – op locatie “een hofje” te maken voor starters en jonge gezinnen ? *In de beginfase zijn verschillende varianten voor de locatie bedacht. Er is niet gekozen voor een “hofje”, omdat het plan met de karakteristieke opzet van het bestaande boerenerf zich niet leent voor extra woningen. Dit zou leiden tot verdichting van bebouwing, schuttingen en parkeerplaatsen. Het plan sluit bovendien ook aan op de Woonvisie. De woonvisie gaat uit van de bouw van verschillende soorten woningen voor het hele dorp. Op de locaties Weidz en Pionier wordt gebouwd voor de doelgroepen starters en senioren. Ook vrijstaande woningen zijn nodig, omdat die zorgen voor doorstroming. ;* c. hoe verhoudt zich de chicane in de Hoofdweg ten opzichte van de versmalde rijbaan ter plaatse ? *Er is verkeerskundig een goede oplossing gevonden door de chicane in*

zijn geheel iets terug te leggen richting Woerden ; d. hoe is het met de terughoudendheid van een tweede uitrit op locatie ? De gemeente hecht aan een goede ontsluiting van achterliggende agrarische percelen. Door een kleine grondaankoop van de burens – woningcorporatie Groen – West - is het gelukt een adequate verkeerskundige oplossing voor een tweede uitrit te creëren. Met de extra uitrit kan het bestaande landbouwverkeer rechtstreeks op de Hoofdweg ontsluiten, zodat het landbouwverkeer niet tussen de woningen door hoeft te rijden. Gelet op de lage frequentie van het gebruik van de uitrit zal de verkeersveiligheid niet worden aangetast. e. past het bouwplan van Hoofdweg 80 in het bebouwingslint en in het landschap (dus niet een woning, zoals op de Milandweg 72 in Woerdense Verlaat) ? Er is een viertal woningen geprojecteerd overeenkomstig het principe van een boerenerf. Er zijn ontwerp-criteria geformuleerd voor elk van de vier woningen : de boerderij-woning, het zomerhuis, de hooibergwoning en de schuurwoning. Het hierbij behorende beeldkwaliteitsplan is goedgekeurd door de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed d.d. 7 december 2017. De gekozen opzet sluit aan op de bestaande karakteristieke opzet van het boerenerf. f. hoe is de nieuwe machineberging/vee-stalling, die vergund is in 2007, verrekend in het geheel ? In de planvorming is de bestaande bebouwing –inclusief de stal, die nooit is afgebouwd - met een bebouwd oppervlak van 1370 m² en een massa/inhoud van 7200 m³ gereduceerd naar respectievelijk ca. 655 m² en ca. 4037 m³. Ruwweg gesproken is de bebouwing op locatie met de helft terug gebracht, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is versterkt. Overigens blijft de nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan.

Het ontwerpplan ligt vervolgens voor zes weken ter inzage. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

7.2 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. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn de kosten en de risico's verdeeld. Het kostenverhaal is hierdoor verzekerd. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort, die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan en het wettelijk kostenverhaal is daarmee verzekerd.

8. Bijlagen:

- 1. Conditiemeting + addendum gebouwen Hoofdweg 80 in Zegveld, Helix-advies te Gouda, 5 januari 2016 en 7 maart 2016 ;**
- 2. Beeldkwaliteitsplan Hoofdweg 80 in Zegveld, opgesteld door RDG – ontwerp & advies d.d. 7 december 2017 en geaccordeerd door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed d.d. 13 december 2017 ;**
- 3. Watercompensatie Hoofdweg 80, RDG Ontwerp & advies, document van 07/12/2017 ;**
- 4. Hoofdweg 80, Zegveld, gemeente Woerden : een bureau – en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie, Rapport 470, d.d. 20 april 2017 ;**
- 5. Plangebied Hoofdweg 80 te Zegveld, gemeente Woerden, Programma van Eisen ten behoeve van een opgraving – variant archeologische begeleiding en een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, opgesteld door Vestigia, Archeologie en Cultuurhistorie, d.d. 28 mei 2018 ;**
- 6. Verkennend bodemonderzoek, Van Dijk Milieutechniek, rapport d.d. 19 maart 2018 ; versie 2 (definitief) ;**
- 7. Quick-scan Wet Natuurbescherming, Van Dijk Milieutechniek, rapport d.d. 6 april 2017 ;**

- 8. Memo resultaten Huismussen onderzoek, locatie Hoofdweg 80 te Zegveld, Ecologisch Onderzoek – en adviesbureau Van der Goes & Groot, d.d. 19 september 2018 ;**

- 9. Akoestisch onderzoek WGH wegverkeerslawaai bouwplan Hoofdweg 80 te Zegveld, SPA/WNP Ingenieurs, 22 januari 2018 ;**

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch - Landschappelijke waarden	8
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Water	10
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	13
Artikel 7	Waarde - Openheid	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12	Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13	Overgangsrecht	24
Artikel 14	Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan Lindehoeve van de gemeente Woerden.
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.lindehoeve-bVO1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 aan huis verbonden bedrijf**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend alsmede niet publieksgerichte functies en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- 1.4 aan huis verbonden beroep**
de uitoefening aan huis van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.5 aanbouw**
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur.
- 1.6 aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.7 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.8 achtererfgebied**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.9 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd.

1.10 achtergevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdgebouwen.

1.11 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij, vissen, wormen, paarden en pony's, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en tuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, fruitteelt en kwekerijen;
- b. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- c. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee, met uitzondering van paarden en pony's, (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoedergewassen;
- d. kwekerij: het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden in de open grond, niet zijnde een tuincentrum.

1.12 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

1.13 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd.

1.18 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw.

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder.

1.26 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een (samenstel van) bouwwerk(en) of een landschap toegekende waarde in verband met het beeld dat door ontwerp of gebruik van de mens in de loop van de geschiedenis is ontstaan.

1.31 dakkapel

een beperkte doorsnijding van het dakvlak.

1.32 dakterras

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf.

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.35 erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een overkapping.

1.36 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

- 1.37 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.38 hoofdgebouw**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.39 landschapswaarden**
de waarden die een gebied ontleent aan zijn visueel waarneembare verschijningsvorm, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, waaronder openheid en oude stroomruggen.
- 1.40 luifel**
een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur.
- 1.41 overkapping**
een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan.
- 1.42 peil**
- de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
 - in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld.
- 1.43 seksinrichting**
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht. Onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar.
- 1.44 trendsetter**
een (deel van) een bouwwerk dat in hetzelfde rijtje woningen (bouwblok) of een daaraan gelijk te stellen woning in het verleden reeds vergund is. Om de eenheid te bewaren geldt deze trendsetter als maatgevend voor toekomstige aan-, uit- en opbouwen.
- 1.45 uitbouw**
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat.
- 1.46 voorerfgebied**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.47 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel.

1.48 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen.

1.49 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van een woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas.

1.50 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

1.51 zelfstandige woonruimte

een (deel van) een gebouw dat gelet op de aanwezige voorzieningen zoals onder meer een keuken, een douche en een eigen toegang geschikt is en gebruikt kan worden als een woning, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.52 zijerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak.

1.53 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.54 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevel van het hoofdgebouw en aan de achterzijde doorloopt in het verlengde van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 bouwhoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.2 dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.3 goothoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.4 grondoppervlakte**
van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.
- 2.5 inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.6 oppervlakte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk**
afmeting van het bouwwerk buitenwerks gemeten evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw.
- 2.8 (horizontale) diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk**
afmeting van het bouwwerk buitenwerks gemeten haaks op de gevel waaraan wordt gebouwd.
- 2.9 bebouwingspercentage**
het deel van het erf uitgedrukt in een percentage, voorerfgebied dan wel achtererfgebied, waarop zich bouwwerken bevinden, dan wel gebouwd mogen worden met uitzondering van een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver, mits deze niet zijn voorzien van een overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijke waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Landschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid uitsluitend in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. ontsluiting ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- c. instandhouding van de aldaar voorkomende dat wel daaraan eigen zijnde landschapswaarden waaronder openheid en karakteristiek verkavelingspatroon;
- d. watergangen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend erf- en perceelafscheidings ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan de gronden buiten het bouwvlak te gebruiken voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's en opslag van ruwvoer en overige materialen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de in lid 3.1 bedoelde bestemming(en) buiten het bouwvlak de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het scheuren van grasland;
- b. diepploegen;
- c. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heester, met uitzondering van fruitbomen, streekeigen landschapselementen en afschermdende streekeigen beplanting rondom buitenopslag.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

3.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 3.4.1 wordt slechts verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden.

3.4.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in lid 3.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen en nutsvoorzieningen;
- d. kruisingen en kunstwerken ten behoeve van wegverkeer.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingsverharding;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd, met dien verstande dat het hoofdgebouw met de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient te worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. ten aanzien van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het bepaalde in Artikel 9 van toepassing is.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;

- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

5.3.2 Parkeren

Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen:

- a. dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' per aanduidingsvlak minimaal 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd en instandgehouden;
- b. wordt als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in ieder geval verstaan het gebruik van de sub a bedoelde parkeerplaatsen voor andere doeleinden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
- f. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 500 m².

6.3 Omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden als bedoeld in lid 6.1 waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 500 m²:

- a. dient vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de in lid 6.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte van meer dan 500 m²:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden;
- b. het opheffen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructie;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. diepploegen;
- k. het aanleggen van drainage.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

6.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 6.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

6.4.4 Verplichting

Aan een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 6.4.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

6.4.6 Anti-opknipregeling

Het bepaalde in lid 6.4.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op een terrein, binnen danwel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in lid 6.3 en/of 6.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 7 Waarde - Openheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid en voor het behoud van de zichtlijnen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de in lid 7.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het beplanten van gronden met houtgewassen hoger dan 1 meter, ter plaatse van die gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- b. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- d. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. onderdeel uitmaken van het "Landschappelijk inrichtingsplan Hoofdweg 80" dat als bijlage bij deze regels is gevoegd.

7.3.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt slechts verleend indien de bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid.

7.3.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 7.3.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een terzake deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid wordt aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bijbehorende bouwwerken

Er mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

9.2 Luifels

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen luifels worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de luifel boven de voordeur wordt aangebracht;
- b. de breedte van de luifel niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bij aanwezigheid van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.3 de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan de diepte van dat bouwwerk;
- e. de bovenkant van de luifel niet meer dan 0,5 m boven de voordeur uitkomt;

9.3 Erfafscheiding

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen erfafscheidingen worden geplaatst, met dien verstande dat de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

9.4 Zwembaden, jacuzzi's en vijvers

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen zwembaden, jacuzzi's en vijvers worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. in het voorerfgebied geen zwembaden en jacuzzi's zijn toegestaan;
- b. in het achtererfgebied zwembaden, jacuzzi's en vijvers zijn toegestaan, mits:
 1. geen overkapping wordt aangebracht;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. zwembaden, jacuzzi's en vijvers niet meegeteld worden bij het maximale bebouwingspercentage.

9.5 Vlaggenmasten en palen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen vlaggenmasten en palen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. per woning maximaal 1 paal of vlaggenmast wordt geplaatst.

9.6 Overige bouwwerken

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen overige bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. achter de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

9.7 Ondergronds bouwen

9.7.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie);
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- e. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- f. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van het ondergrondse deel van de kelder wordt niet meegeteld bij het maximale bebouwingspercentage.

9.7.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 9.7.1 afwijken ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het schrappen van de aangegeven bestemming "Waarde - Archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Afwijking

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregelde procedure van toepassing.

12.2 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging, zoals opgenomen in dit plan, is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.1.3 *Uitzondering*

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 *Veranderen strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 *Onderbreken strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 *Uitzondering*

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Lindehoeve'.

RIP 23 APR. 2019

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.:
B.V.O.:



Zegveld, het dorp waar het leven goed is!

College van B en W van Woerden
p/a team Ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA Woerden

19.009311



Registratiedatum: 25/04/2019
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Betreft: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80)

Datum: 23 april 2019

Geacht College,

Het ontwerp bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80) ligt vanaf 14 maart jl. ter inzage. Het Dorpsplatform Zegveld maakt gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze op dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het agrarisch bouwperceel Hoofdweg 80 vier vrijstaande woningen te realiseren ter vervanging van een boerderij. Hierna treft u onze zienswijze aan.

Situatie

Op Hoofdweg 80 stond ooit een karakteristieke boerderij. Tot 2004 werd hier het boerenbedrijf uitgeoefend. Sinds 2004 is de boerderij onbewoond. De gebouwen zijn door verwaarlozing ernstig in verval geraakt. Onlangs zijn de gebouwen gesloopt. Door de bouwvallige toestand van woonhuis en stallen is jarenlang sprake geweest van een gevaarlijke situatie voor de omgeving.

Dat er nu een bouwplan wordt voorbereid voor dit perceel vindt het Dorpsplatform een positieve ontwikkeling. Het aanzicht en de leefbaarheid van ons dorp zullen hierdoor verbeteren.

Maar het Dorpsplatform ziet liever een ander bouwplan dan in het ontwerp bestemmingsplan wordt gepresenteerd; een bouwplan dat daadwerkelijk bijdraagt aan de woningbehoefte en leefbaarheid van het dorp.

Hierna geven wij onze zienswijze weer.

Woningbehoefte.

In de Woonvisie Kern Zegveld en in ons Dorpsplan staat dat er voor starters en jonge gezinnen, die betrokken willen zijn bij de Zegveldse dorpsgemeenschap, voldoende geschikte woningen moeten zijn. In het bestemmingsplan voor Hoofdweg 80 worden vier vrijstaande woningen getekend met een inhoud tussen 800 en 1400 kuub. De woningen worden gebouwd

op kavels van gemiddeld 1000 m². Dat worden woningen met een vraagprijs die onbereikbaar is voor starters en jonge gezinnen.

Als voor Hoofdweg 80 geen nieuw bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht, zou op het bouwperceel volgens het geldende bestemmingsplan slechts één woning met bijgebouw kunnen worden gebouwd. Op menig voormalig boerenerf is dit de afgelopen decennia zo gegaan.

Nu de gemeente zich bereid toont op adres Hoofdweg 80 een bouwplan toe te staan met vier woningen, wordt de locatie kennelijk gezien als een inbreidingslocatie. Als dit zo is, verwacht het Dorpsplatform van het College dat het inzet op een mix van woningen. Te denken valt aan één duurder woning, die past in de lintbebouwing van de Hoofdweg en drie goedkopere woningen op het achterterrein waar starters of jonge gezinnen kunnen wonen. Door in dit nieuwe bestemmingsplan het woonoppervlak en de woninginhoud te beperken kan de prijs van deze woningen omlaag.

Nergens in het ontwerp-bestemmingsplan lezen wij dat deze optie zakelijk gezien niet zou kunnen.

In de Woonvisie staat o.a.: “Bouwen voor eigen behoefte is uitgangspunt in Zegveld” en “In het dorp moet extra zorgvuldig worden omgegaan met de nieuwbouwmogelijkheden”. In een brief van de Provincie uit 2014 betreffende de ontwerp-visie Zegveld Zuidzijde staat dat bouwen in veenweidegebied alleen te rechtvaardigen is als de woningbouw ten goede komt aan de specifiek lokale behoefte en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de kern. Wat voor Zegveld Zuidzijde geldt, geldt o.i. ook voor de locatie Hoofdweg 80. Het voorliggende plan geeft geen invulling aan, c.q. is in strijd met deze uitgangspunten/kaders.

Nu volgens de laatste berichten blijkt dat in het woningbouwplan Weidz slechts een zeer gering aantal starterswoningen mogelijk is, zou i.v.m. de leefbaarheid van het dorp Zegveld bij de inbreidingslocatie Hoofdweg 80 ingezet moeten worden op realisatie van woningen voor starters en jonge gezinnen.

Vrijkomende boerenerven

Het Dorpsplatform vindt dat er, in overleg met o.a. het Dorpsplatform Zegveld, een beleid moet worden opgesteld voor vrijkomende boerenerven in Zegveld, zodat er een consistent en toekomstig beleid ontstaat.

Een aantal jaren geleden heeft het Dorpsplatform - op verzoek van de gemeente en samen met de gemeente - gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw op plaatsen, waar boerderijen hun agrarische functie verliezen. Te denken valt dan aan het realiseren van een aantal bescheiden woningen op het boerenerf, waarbij het aantal zal afhangen van de grootte en ligging van de kavel en de klasse zal afhangen van de vraag in het dorp. Waarom is met dit idee niets gedaan?

Het Dorpsplatform is veel te laat betrokken in de meningsvorming over dit bouwplan, wij zijn niet als partner meegenomen en hebben onze dorpsbelangen daardoor niet kunnen meegeven. Het bouwplan is aan het Dorpsplatform gepresenteerd op 21 november jl. en werd bij ons gebracht als het zoeken van draagvlak voor het idee van de initiatiefnemer; maar daar zijn wij niet voor. Het Dorpsplatform had vooraan in het proces al betrokken moeten worden, dan kunnen we als volwaardige spreekbuis van de bevolking een rol vervullen.

Tweede uitrit

Tegen het maken van een tweede uitrit voor perceel Hoofdweg 80 maakt het Dorpsplatform bezwaar. De gemeente is tot nu toe altijd heel terughoudend geweest bij het creëren van

tweede uitritten langs de Hoofdweg. Deze weg is met ca. 5500 passerende voertuigen per dag een behoorlijk drukke weg. Met een nieuwe uitrit erbij - die ca. 15 meter van de bestaande uitrit ligt - neemt de onveiligheid toe. Bij een bouwplan met minder of kleinere woningen op het adres Hoofdweg 80 kan de toegang naar de weilandpercelen over de bouwkegel lopen en kan met één uitrit worden volstaan.

In het ontwerp bestemmingsplan staat als motivering voor de tweede uitrit dat men het landbouwverkeer wil separeren van het woongebied op Hoofdweg 80. De oplossing wordt gezocht in een nieuwe landbouwweg aan de oostzijde van de kavel waar nu de scheisloot ligt met het buurperceel. Hiervoor wordt grond en water gekocht van woningcorporatie GroenWest, eigenaar van wooncomplex Zonkant. Bestaand water zal worden gedempt en nieuw water gegraven.

Hier is sprake van 'historisch water'. In het bestemmingsplan Kern Zegveld zijn op de plankaart de restanten van de gedempte wetering en de nog wel aanwezige scheisloten tussen de percelen als aparte bestemmingsvlakken weergegeven, ze zijn aangeduid met bestemming "water". Hier is bij het opstellen van het bestemmingsplan kern Zegveld (en ook in het vorige bestemmingsplan was dat zo) voor gekozen om deze historische waterstructuur niet verloren te laten gaan. De ingreep in deze structuur, die in het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld, gaat in tegen de bedoeling van het bestemmingsplan Kern Zegveld.

Het pad naar de weilanden staat op de nieuwe bestemmingsplankaart getekend op een afstand van zo'n 5 meter van de woningen van Zonkant. Hierover zal in de toekomst het landbouwverkeer naar de achterliggende weilandpercelen rijden. Letterlijk staat in het ontwerp bestemmingsplan: *"De verschuiving van de agrarische ontsluiting naar de oostzijde geeft de betrokken melkveehouders gelegenheid om met volumineus agrarisch materieel - zoals tractoren en mestwagens - de polder Ooster Zegveld in te gaan"*.

Kennelijk past volgens de initiatiefnemer het landbouwverkeer niet bij de toekomstige 'boerderijwoningen' op Hoofdweg 80 maar wel bij het complex sociale huurwoningen op het buurperceel.

Naar de mening van het Dorpsplatform moet de gemeente geen nieuwe inrit/uitrit toestaan. Het is aan de initiatiefnemer van het bouwplan om zelf een oplossing te zoeken via de eigen kavel.

Verkeerskundig aspect

In het ontwerp-bestemmingsplan Hoofdweg 80 wordt de chicane, die sinds 2003 op deze plek ligt, 10,5 m. verschoven in de richting van het perceel Zonkant. Dit perceel met 12 woningen heeft een eigen parkeerterrein waar 10 auto's kunnen staan. Langs de weg zijn nog drie parkeerplekken, waarvan er door de verschuiving van de chicane er één opgeofferd moet worden.

Als Dorpsplatform wijzen wij deze wijziging af. De parkeercapaciteit bij complex Boschloot wordt slechter en zakt verder onder de norm.

Bovendien wordt de bereikbaarheid van het parkeerterrein bij Zonkant door verschuiving van de chicane verslechterd. Bij opstropend verkeer dat moet wachten voor de chicane wordt de toegang naar de parkeerplaats bij Zonkant onbereikbaar. Dit verschijnsel doet zich nu al voor, als de chicane verschoven wordt in de richting van de inrit wordt het alleen nog maar erger.

Met twee maten meten

Het Dorpsplatform vindt dat de gemeente te ruimhartig meewerkt aan de realisatie van een fors nieuw bouwvolume (de leegstaande boerenwoning had een inhoud van 900 m³, bij de vier nieuwe woningen samen is dat 4000 m³).

De eigenaar heeft een karakteristieke boerderij - deze had aanduiding "karakteristiek" (ka) in het bestemmingsplan - in 15 jaar volledig verloren laten gaan. De tegemoetkomende houding van de gemeente komt zeer onrechtvaardig over bij goedwillende inwoners die zich wel inspannen om hun (bijzondere) pand goed in stand te houden, daarmee een bijdrage leverend aan een aantrekkelijk dorpsbeeld. Er zijn voorbeelden van situaties in ons dorp dat de gemeente bij bouwaanvragen 'niet de regels oprekt' en er nauwelijks of geen mogelijkheden worden geboden.

Wrang voor heel ons dorp is, dat aan een woningbouwproject als Weidz al meer dan acht jaar wordt gewerkt en het project maar moeizaam vlot komt, terwijl bij Hoofdweg 80 er relatief vlot aangekoerst wordt op een bestemmingsplanwijziging voor realisatie van een parkje met vier boerderijachtige landhuizen.

Maatschappelijk draagvlak

Er staat in paragraaf 7.1 dat het bouwplan in bilateraal overleg is voorgelegd aan de burens van de bouwlocatie. Vermeld worden drie huisnummers. Naar de mening van het Dorpsplatform zijn er meer burens. Het gaat hier om een markante plek in de oude dorpskern. Wij tellen ongeveer 8 buuradressen. Dit is nog exclusief de 12 buuradressen in het complex Zonkant. Communicatie met alle burens heeft dus niet plaatsgevonden.

Verder staat in paragraaf 7.1 dat het Dorpsplatform via een mailreactie d.d. 3 december jl. een aantal opmerkingen heeft gemaakt over het bouwplan op Hoofdweg 80. De opmerkingen van het Dorpsplatform Zegveld zijn ten dele aangehaald en van een commentaar voorzien. Wij constateren dat in dit commentaar niet fundamenteel wordt ingegaan op de kritische opmerkingen van het Dorpsplatform.

Als voorbeeld noemen we onze opmerking over de verplichting in de bouwvergunning uit 2007, om na realisatie van de nieuwe stalling de bestaande stallen te slopen. Omdat in 2007-2010 niets is gesloopt, en wel is bijgebouwd, vindt nu dubbel telling plaats. In het commentaar wordt dit punt omzeild.

Indien nadere toelichting nodig is, kunnen wij deze geven.

met vriendelijke groet
namens Dorpsplatform Zegveld
Piet Brak, voorzitter

From:
Sent: donderdag 25 april 2019 12:58:42
To: Stadhuis
Cc:
Subject: Verplaatsen slalom Hoofdweg Zegveld

Geachte heer/mevrouw,

Mij is ter ore gekomen dat er plannen zijn om de slalom aan de Hoofdweg te Zegveld te verplaatsen t.b.v. een nieuwe inrit naar de percelen achter Hoofdweg 80.

Hij zou zo'n 10 meter verplaatst worden richting Woerden. Ik verwacht hiermee problemen met de toegankelijkheid van mijn bedrijf (Hoofdweg 121- 125) die precies de inrit heeft tegenover de plek waar men voornemens is de slalom te plaatsen. Vrachtwagens vanaf de kant van Woerden kunnen dan niet meer achteruit mijn terrein opdraaien en zo ook auto's met aanhangwagens, wat dagelijks soms meerdere keren per dag gebeurt.

Graag wordt ik op de hoogte gehouden van de plannen zodat ik eventueel aan kan haken om een zo goed mogelijke oplossing te bedenken voor iedereen, omdat zoals ik al zei deze plannen zeer nadelig zijn voor mijn bedrijf.

Graag zou ik van u een reactie krijgen met in hoeverre de plannen bekend zijn bij de gemeente en wat het stadium van de plannen is, zodat we hiervoor samen een oplossing kunnen bedenken.

Hoogachtend,

Hoofdweg 125, 3474 JC Zegveld



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80)

**Team Ruimtelijke plannen
Juli 2019**

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Lindehoeve heeft ter inzage gelegen van 14 maart tot en met 24 april 2019. In deze periode heeft iedereen een zienswijze naar voren kunnen brengen.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

- | | | |
|--------------------------|---------------|-----------|
| 1. Dorpsplatform Zegveld | 23 april 2019 | 19.009311 |
| 2. Bedrijf Hoofdweg 125 | 25 april 2019 | 19.009368 |

De zienswijze van het bedrijf op Hoofdweg 125 is per mail gestuurd na afloop van de termijn. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Wel is de zienswijze voor de volledigheid beantwoord.

De zienswijzen zijn hieronder verkort weergegeven en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen leiden tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, omdat de verplaatsing van de chicane (slalom) in de Hoofdweg komt te vervallen.

1. Dorpsplatform

A. Woningbehoefte

Zienswijze

In de Woonvisie Kern Zegveld en in het Dorpsplan staat dat er voor starters en jonge gezinnen, die betrokken willen zijn bij de Zegveldse dorpsgemeenschap, voldoende geschikte woningen moeten zijn. In het bestemmingsplan voor Hoofdweg 80 worden vier vrijstaande woningen getekend met een inhoud tussen 800 en 1400 kuub. De woningen worden gebouwd op kavels van gemiddeld 1000 m². Dat worden woningen met een vraagprijs die onbereikbaar is voor starters en jonge gezinnen.

Als voor Hoofdweg 80 geen nieuw bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht, zou op het bouwperceel volgens het geldende bestemmingsplan slechts één woning met bijgebouw kunnen worden gebouwd. Op menig voormalig boerenerf is dit de afgelopen decennia zo gegaan.

Nu de gemeente zich bereid toont op adres Hoofdweg 80 een bouwplan toe te staan met vier woningen, wordt de locatie kennelijk gezien als een inbreidingslocatie. Als dit zo is, verwacht het Dorpsplatform van het College dat het inzet op een mix van woningen. Te denken valt aan één duurdere woning, die past in de lintbebouwing van de Hoofdweg en drie goedkopere woningen op het achterterrein waar starters of jonge gezinnen kunnen wonen. Door in dit nieuwe bestemmingsplan het woonoppervlak en de woninginhoud te beperken kan de prijs van deze woningen omlaag. Nergens in het ontwerp bestemmingsplan lezen wij dat deze optie zakelijk gezien niet zou kunnen.

In de Woonvisie staat o.a.: "Bouwen voor eigen behoefte is uitgangspunt in Zegveld" en "In het dorp moet extra zorgvuldig worden omgegaan met de nieuwbouwmogelijkheden". In een brief van de Provincie uit 2014 betreffende de ontwerp-visie Zegveld Zuidzijde staat dat bouwen in veenweidegebied alleen te rechtvaardigen is als de woningbouw ten goede komt aan de specifiek lokale behoefte en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de kern. Wat voor Zegveld Zuidzijde geldt, geldt o.i. ook voor de locatie Hoofdweg 80. Het voorliggende plan geeft geen invulling aan, c.q. is in strijd met deze uitgangspunten/kaders.

Nu volgens de laatste berichten blijkt dat in het woningbouwplan Weidz slechts een zeer gering aantal starterswoningen mogelijk is, zou i.v.m. de leefbaarheid van het dorp Zegveld bij de inbreidingslocatie Hoofdweg 80 ingezet moeten worden op realisatie van woningen voor starters en jonge gezinnen.

Het Dorpsplatform vindt dat er, in overleg met o.a. het Dorpsplatform Zegveld, een beleid moet worden opgesteld voor vrijkomende boerenerven in Zegveld, zodat er een consistent en toekomstig beleid ontstaat.

Een aantal jaren geleden heeft het Dorpsplatform - op verzoek van de gemeente en samen met de gemeente - gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw op plaatsen, waar boerderijen hun agrarische functie verliezen. Te denken valt dan aan het realiseren van een aantal

bescheiden woningen op het boerenerf, waarbij het aantal zal afhangen van de grootte en ligging van de kavel en de klasse zal afhangen van de vraag in het dorp. Waarom is met dit idee niets gedaan?

Het Dorpsplatform is veel te laat betrokken in de meningsvorming over dit bouwplan, wij zijn niet als partner meegenomen en hebben onze dorpsbelangen daardoor niet kunnen meegeven. Het bouwplan is aan het Dorpsplatform gepresenteerd op 21 november j.l. en werd bij ons gebracht als het zoeken van draagvlak voor het idee van de initiatiefnemer; maar daar zijn wij niet voor. Het Dorpsplatform had vooraan in het proces al betrokken moeten worden, dan kunnen we als volwaardige spreekbuis van de bevolking een rol vervullen.

Beantwoording

Het is inderdaad van belang dat wordt gebouwd voor de woningbehoefte in Zegveld. In Zegveld is behoefte aan verschillende soorten woningen. Op deze locatie komen vrijstaande woningen, terwijl op andere locaties woningen komen voor senioren, starters en gezinnen. Hierbij merken wij op dat de verwachting is, dat door de realisatie van vrijstaande woningen elders in Zegveld woningen vrijkomen waardoor doorstroming op gang wordt gebracht.

Daarbij komt dat de boerderij cultuurhistorische waarden heeft en is aangewezen als karakteristiek pand. Daarom is gekozen voor de opzet van het ensemble van bebouwing rondom een boerenerf. Over deze opzet is positief geadviseerd door de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. In deze opzet komt een verwijzing terug naar het voormalige zomerhuis, een hooiberg en een schuur. Deze zijn qua ruimtelijke omvang op elkaar afgestemd of aan elkaar gerelateerd. Dit ontwerp heeft geleid tot 4 vrijstaande woningen rondom een deels collectief opgezet erf.

Het plan betreft een particulier initiatief. Bij een kleine particuliere ontwikkeling van deze omvang is het niet gebruikelijk om dit af te stemmen met het Dorpsplatform.

Daarom heeft de initiatiefnemer het plan eerst uitgewerkt in samenspraak met de gemeente en de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. Pas toen sprake was van een haalbaar plan, heeft de initiatiefnemer het plan breder gedeeld. De gemeente zag geen aanleiding om met partijen in gesprek te gaan, zolang nog geen sprake was van een haalbaar plan.

Inderdaad is een paar jaar geleden informeel gezocht naar de mogelijkheden van woningen in bestaande boerderijen. In dit geval was de bebouwing echter in dusdanig slechte bouwkundige staat, dat behoud van het gebouw niet meer reëel was. Dit betekent dat het gebouw niet behouden kon worden en dat er een plan ontwikkeld is voor nieuwbouw. Dit heeft tot dit bouwplan geleid. Van benutting van de bestaande boerderij is dan ook geen sprake.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Tweede uitrit

Zienswijze

De gemeente is tot nu toe altijd heel terughoudend geweest bij het creëren van tweede uitritten langs de Hoofdweg. Deze weg is met ca. 5500 passerende voertuigen per dag een behoorlijk drukke weg. Met een nieuwe uitrit erbij - die ca. 15 meter van de bestaande uitrit ligt - neemt de onveiligheid toe. Bij een bouwplan met minder of kleinere woningen op het adres Hoofdweg 80 kan de toegang naar de weilandpercelen over de bouwkaavel lopen en kan met één uitrit worden volstaan.

In het ontwerp bestemmingsplan staat als motivering voor de tweede uitrit dat men het landbouwverkeer wil separeren van het woongebied op Hoofdweg 80. De oplossing wordt gezocht in een nieuwe landbouwweg aan de oostzijde van de kavel waar nu de scheisloot ligt met het buurperceel. Hiervoor wordt grond en water gekocht van woningcorporatie GroenWest, eigenaar van wooncomplex Zonkant. Bestaand water zal worden gedempt en nieuw water gegraven.

Hier is sprake van 'historisch water'. In het bestemmingsplan Kern Zegveld zijn op de plankaart de restanten van de gedempte wetering en de nog wel aanwezige scheisloten tussen de percelen als aparte bestemmingsvlakken weergegeven, ze zijn aangeduid met bestemming

"water". Hier is bij het opstellen van het bestemmingsplan kern Zegveld (en ook in het vorige bestemmingsplan was dat zo) voor gekozen om deze historische waterstructuur niet verloren te laten gaan. De ingreep in deze structuur, die in het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld, gaat in tegen de bedoeling van het bestemmingsplan Kern Zegveld. Het pad naar de weilanden staat op de nieuwe bestemmingsplankaart getekend op een afstand van zo'n 5 meter van de woningen van Zonkant. Hierover zal in de toekomst het landbouwverkeer naar de achterliggende weilandpercelen rijden. Letterlijk staat in het ontwerp bestemmingsplan: "*De verschuiving van de agrarische ontsluiting naar de oostzijde geeft de betrokken melkveehouders gelegenheid om met volumineus agrarisch materieel - zoals tractoren en mestwagens - de polder Ooster Zegveld in te gaan*". Kennelijk past volgens de initiatiefnemer het landbouwverkeer niet bij de toekomstige 'boerderijwoningen' op Hoofdweg 80 maar wel bij het complex sociale huurwoningen op het buurperceel.

Naar de mening van het Dorpsplatform moet de gemeente geen nieuwe inrit/uitrit toestaan. Het is aan de initiatiefnemer van het bouwplan om zelf een oplossing te zoeken via de eigen kavel.

In het ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 80 wordt de chicane, die sinds 2003 op deze plek ligt, 10,5 m. verschoven in de richting van het perceel Zonkant. Dit perceel met 12 woningen heeft een eigen parkeerterrein waar 10 auto's kunnen staan. Langs de weg zijn nog drie parkeerplekken, waarvan er door de verschuiving van de chicane er één opgeofferd moet worden.

Als Dorpsplatform wijzen wij deze wijziging af. De parkeercapaciteit bij complex Boschslot wordt slechter en zakt verder onder de norm.

Bovendien wordt de bereikbaarheid van het parkeerterrein bij Zonkant door verschuiving van de chicane verslechterd. Bij opstropend verkeer dat moet wachten voor de chicane wordt de toegang naar de parkeerplaats bij Zonkant onbereikbaar. Dit verschijnsel doet zich nu al voor, als de chicane verschoven wordt in de richting van de inrit wordt het alleen nog maar erger.

Beantwoording

De extra uitrit is inderdaad bedoeld voor landbouwverkeer. Hiervoor is door de initiatiefnemer inderdaad grond aangekocht van GroenWest.

Door de nieuwe inrit hoeft landbouwverkeer niet over het smalle straatje tussen de nieuwe woningen te rijden. Om het historisch karakter te behouden, wordt de bestaande sloot verplaatst. Het plan wordt dan ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed heeft hierover positief geadviseerd.

De verplaatsing kan inderdaad nadelig zijn voor de doorstroming van het verkeer en de bestaande inritten. Daarom blijft de chicane (slalom) op zijn plek. Wel wordt het verkeersbord verplaatst en wordt de chicane voorzien van verzinkbare paaltjes. Indien nodig (enkele keren per jaar) kunnen de paaltjes worden verzonken om de inrit te kunnen gebruiken.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

C. Met twee maten meten

Zienswijze

Het Dorpsplatform vindt dat de gemeente te ruimhartig meewerkt aan de realisatie van een fors nieuw bouwvolume (de leegstaande boerenwoning had een inhoud van 900 m³, bij de vier nieuwe woningen samen is dat 4000 m³).

De eigenaar heeft een karakteristieke boerderij - deze had aanduiding "karakteristiek" (ka) in het bestemmingsplan - in 15 jaar volledig verloren laten gaan. De tegemoetkomende houding van de gemeente komt zeer onrechtvaardig over bij goedwillende inwoners die zich wel inspannen om hun (bijzondere) pand goed in stand te houden, daarmee een bijdrage leverend aan een aantrekkelijk dorpsbeeld. Er zijn voorbeelden van situaties in het dorp dat de gemeente bij bouw aanvragen 'niet de regels oprekt' en er nauwelijks of geen mogelijkheden worden geboden.

Wrang voor heel het dorp is, dat aan een woningbouwproject als Weidz al meer dan acht jaar wordt gewerkt en het project maar moeizaam vlot komt, terwijl bij Hoofdweg 80 er relatief vlot aangekoerst wordt op een bestemmingsplanwijziging voor realisatie van een parkje met vier boerderij achtige landhuizen.

Beantwoording

Deze locatie ligt binnen de rode contour. Gezien het beperkte aantal bouwlocaties in Zegveld werken we mee aan een optimale benutting van de kavel, waarbij gekozen is voor een boerenerf. Hierdoor kunnen vier huishoudens een nieuwe woning vinden in plaats van één.

Inderdaad moet worden voorkomen dat karakteristieke panden verloederen en is het wenselijk dat ze behouden blijven. In het bestemmingsplan is daarom een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden en worden strenge eisen gesteld aan sloop van karakteristieke panden. Onderhoud aan panden kan echter niet worden afgedwongen.

Pas als met een bouwkundig rapport is aangetoond dat de bouwkundige staat zo slecht is dat handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd en de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed positief adviseert over het nieuwbouwplan, werkt de gemeente mee aan sloop van karakteristieke panden.

De vertraging van Weidz heeft te maken met de grote mate van complexiteit van het project. De vertraging is inderdaad ongewenst, maar staat los van het plan voor de Lindehoeve.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Maatschappelijk draagvlak

Zienswijze

Er staat in paragraaf 7.1 dat het bouwplan in bilateraal overleg is voorgelegd aan de burens van de bouwlocatie. Vermeld worden drie huisnummers. Naar de mening van het Dorpsplatform zijn er meer burens. Het gaat hier om een markante plek in de oude dorpskern. Wij tellen ongeveer 8 buuradressen. Dit is nog exclusief de 12 buuradressen in het complex Zonkant. Communicatie met alle burens heeft dus niet plaatsgevonden.

Verder staat in paragraaf 7.1 dat het Dorpsplatform via een mailreactie d.d. 3 december j.l. een aantal opmerkingen heeft gemaakt over het bouwplan op Hoofdweg 80. De opmerkingen van het Dorpsplatform Zegveld zijn ten dele aangehaald en van een commentaar voorzien. Wij constateren dat in dit commentaar niet fundamenteel wordt ingegaan op de kritische opmerkingen van het Dorpsplatform.

Als voorbeeld noemen we onze opmerking over de verplichting in de bouwvergunning uit 2007, om na realisatie van de nieuwe stalling de bestaande stallen te slopen. Omdat in 2007-2010 niets is gesloopt, en wel is bijgebouwd, vindt nu dubbeltelling plaats. In het commentaar wordt dit punt omzeild.

Beantwoording

In het informele traject is het plan inderdaad alleen besproken met enkele direct omwonenden, die het meeste met het nieuwbouwplan te maken krijgen. Ook is GroenWest als eigenaar van Zonkant gekend in het plan. Andere bewoners hebben de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan..

De mailreactie van het dorpsplatform en het bijbehorende ambtelijk gesprek hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. In deze nota wordt wat uitgebreider ingegaan op de opmerkingen van het dorpsplatform, zoals die zijn verwoord in de zienswijze.

Wat de beantwoording van de bouwvergunning betreft, wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de vergunning een groot bouwvlak in het bestemmingsplan is opgenomen. De bedoeling bij de vergunning was inderdaad dat er bebouwing gesloopt zou worden. Nu de oppervlakte van de nieuwbouw veel minder is dan de bestaande bebouwing, is in dat opzicht aan de doelstelling van de vergunning voldaan. Los hiervan, is met het nieuwbouwplan sprake van een nieuwe situatie die op zichzelf beoordeeld moet worden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bedrijf Hoofdweg 125

Zienswijze

Mij is ter ore gekomen dat er plannen zijn om de slalom aan de Hoofdweg te Zegveld te verplaatsen t.b.v. een nieuwe inrit naar de percelen achter Hoofdweg 80.

Hij zou zo'n 10 meter verplaatst worden richting Woerden. Ik verwacht hiermee problemen met de toegankelijkheid van mijn bedrijf (Hoofdweg 121-125) dat precies de inrit heeft tegenover de plek waar men voornemens is de slalom te plaatsen. Vrachtwagens vanaf de kant van Woerden kunnen dan niet meer achteruit mijn terrein opdraaien en zo ook auto's met aanhangwagens, wat dagelijks soms meerdere keren per dag gebeurt.

Beantwoording

De verplaatsing kan inderdaad nadelig zijn voor de doorstroming van het verkeer en de bestaande inritten. Daarom blijft chicane op zijn plek.

De zienswijze is niet ontvankelijk, maar leidt wel tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.