



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Wijzigingsplan | Toelichting**

# Zegveld, Meije 181

**Gemeente Woerden**

Datum: 23 maart 2021

Projectnummer: 190263

ID: NL.IMRO.0632.WPMeije181-wVA1



# INHOUD

## TOELICHTING

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                          | 3         |
| 1.2      | Plangebied                          | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan            | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 5         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Historie                            | 6         |
| 2.2      | Huidige situatie                    | 6         |
| 2.3      | Toekomstige situatie                | 7         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>9</b>  |
| 3.1      | Toetsing aan wijzigingsregels       | 9         |
| 3.2      | Rijksbeleid                         | 11        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                  | 12        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                 | 14        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>18</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage              | 18        |
| 4.2      | Bodem                               | 18        |
| 4.3      | Geluid                              | 19        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                      | 20        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering         | 21        |
| 4.6      | Geur                                | 23        |
| 4.7      | Externe veiligheid                  | 24        |
| 4.8      | Water                               | 24        |
| 4.9      | Natuur                              | 28        |
| 4.10     | Archeologie                         | 29        |
| 4.11     | Cultuurhistorie                     | 30        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                 | 32        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>          | <b>33</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 33        |
| 5.2      | Dit wijzigingsplan                  | 34        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>36</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid         | 36        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 36        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: inrichtingsplan
- Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: quick scan geurhinder en veehouderij
- Bijlage 6: digitale watertoets
- Bijlage 7: quick scan natuur
- Bijlage 8: onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 9: nader onderzoek natuur
- Bijlage 10: archeologisch onderzoek

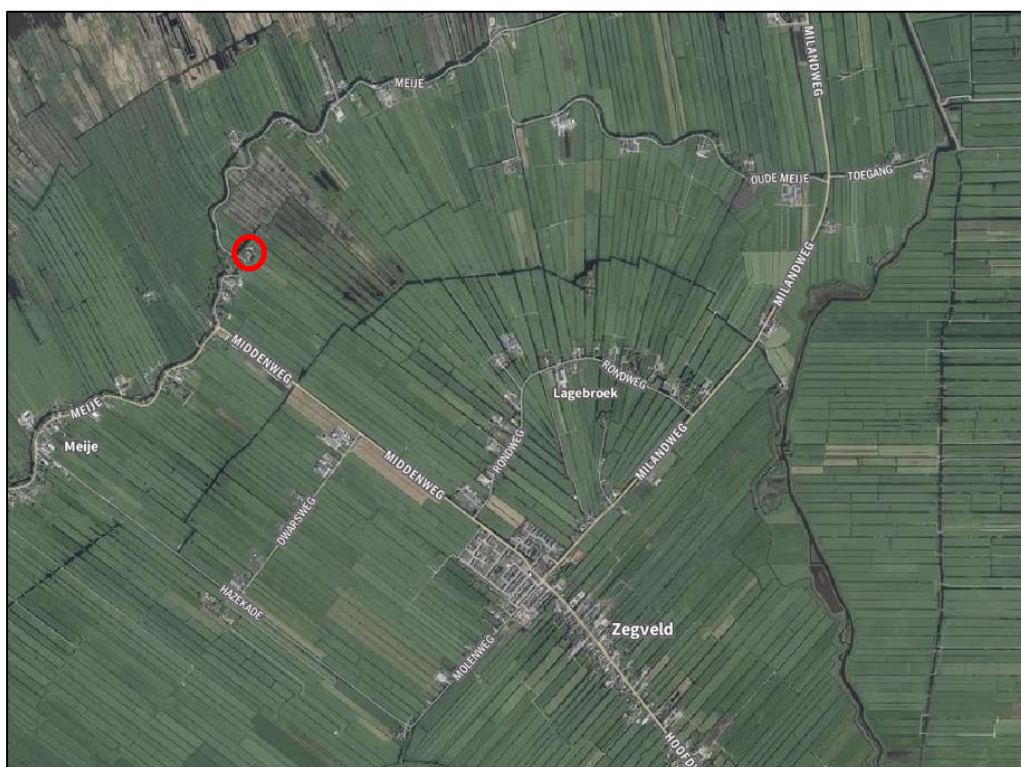
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het adres Meije 181 te Zegveld bestaat uit agrarische bebouwing, in de vorm van een bedrijfswoning, loodsen, een hooiberg en twee betonplaten. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing grotendeels te slopen. Enkel de als 'karakteristiek' aangeduide bedrijfswoning wordt behouden en zal worden gebruikt als burgerwoning. Tevens wordt een tweede woning toegevoegd aan de noordwestelijke zijde van het plangebied, ter compensatie voor de sloop van de in onbruik geraakte agrarische bebouwing op het perceel. Deze ontwikkeling is mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid en een ruimte voor ruimte regeling die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied van de gemeente Woerden, ten noordwesten van de kern Zegveld. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Meije, ten westen aan een toegangsweg richting de Meije 183 en ten noorden en oosten door het achterliggende polderlandschap. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit wijzigingsplan weergegeven.



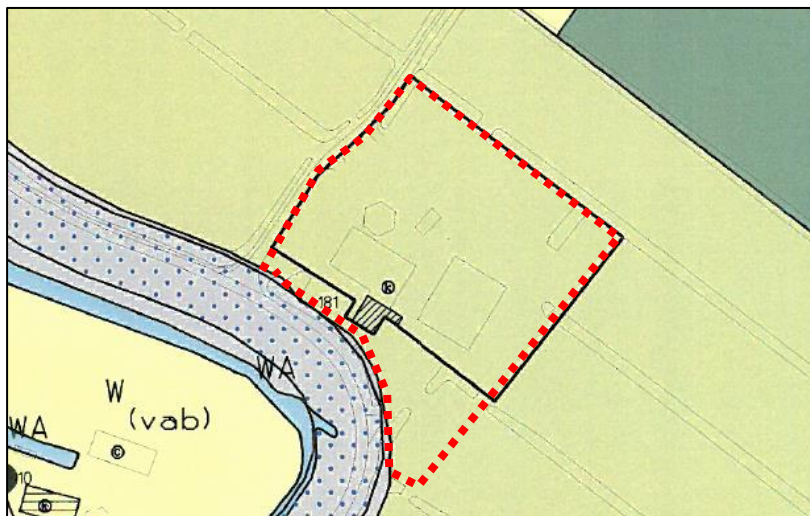
Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: [pdokviewer.pdok.nl](http://pdokviewer.pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld', vastgesteld op 3 juli 2008 door de gemeenteraad van Woerden. Dit bestemmingsplan is ook een tweetal keer herzien. Op grond van deze bestemmingsplannen hebben de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch - Landschappelijke waarden' en de aanduiding 'openheid en karakteristiek verkavelingspatroon'. De reeds aanwezige woning is tevens aangewezen als 'karakteristiek hoofdbouw'.



Uitsnede uit verbeelding van het vigerend bestemmingsplan met daarop het plangebied globaal rood gearceerd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Agrarisch - Landschappelijke Waarden*

De voor 'Agrarisch - Landschappelijke Waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij enkel als duurzame neventak), extensieve openluchtrecreatie, ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering en bijbehorende voorzieningen. Tevens zijn de gronden aangewezen voor de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden (openheid en karakteristiek verkavelingspatroon) en de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen dan de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ter plaatse van de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvoor gebruiks- en bouwregels zijn opgenomen in de regels.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Artikel 32.1 uit het vigerend bestemmingsplan maakt de wijziging naar andere bestemmingen mogelijk bij beëindiging van agrarische en andere bedrijven. In voorliggende situatie wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid van de geldende agrarische bestemming naar wonen, waarbij een extra vrijstaande woning wordt gerealiseerd via de ruimte voor ruimte regeling. Hierbij gelden in acht te nemen regels, waaraan in hoofdstuk 3 zal worden getoetst. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2' is de wijzigingsbevoegdheid aangepast. In voorliggend wijzigingsplan wordt aan deze gewijzigde situatie getoetst.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit wijzigingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historie

Het plangebied maakt deel uit van de regelmatige verkaveling in het Hollands-Utrechtse veengebied. Hier hebben de graven van Holland en de bisschoppen van Utrecht vroeger de leiding over de ontginningsbeweging op zich genomen. Die leiding van hogerhand is duidelijk zichtbaar in het regelmatige en rechthoekige verkavelingspatroon met percelen van standaardafmetingen. Deze goed georganiseerde ontginningen worden cope-ontginningen genoemd. Het gebied rondom Zegveld is samen met de ontginningen rond Kamerik, Kockengen, Kortrijk en Spengen onderdeel van het grootste aaneengesloten complex van cope-ontginningen in Nederland.

Door de eeuwen heen hebben de boeren in het veenweidegebied geprobeerd de draagkracht van de weilanden te vergroten. Dit werd gedaan door de met klei verrijkte slootbagger over het land te spreiden. Waar dat langdurig en systematisch is gebeurd, is de veengrond afgedekt met een zogeheten toemaakdek. Het baggeren voor het verkrijgen van deze toemaak heeft op veel plaatsen gezorgd voor het ontstaan van brede sloten, vooral in het intensief gebruikte deel van de percelen, direct achter de boerderijen. Elders zijn deze brede sloten ontstaan door turfwinning op kleine schaal. In het overgrote deel van Hollands-Utrechtse veengebied liggen de linten met woonbebouwing langs de ontsluitingswegen. Een goed voorbeeld hiervan is de Hoofdweg in Zegveld, maar ook, in mindere mate, de Meije.

### 2.2 Huidige situatie

Het plangebied omvat het perceel aan het adres Meije 181 in Zegveld en is momenteel ingericht met verschillende agrarische gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die inmiddels hun functie hebben verloren. In de navolgende afbeelding is de huidige inrichting van het plangebied schematisch weergegeven.



Schematische weergave inrichting perceel Meije 181 in de huidige situatie  
(bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten BV)



In de huidige situatie is de volgende bebouwing c.q. zijn de volgende bouwwerken aanwezig in het plangebied: een woning (1), loods (2), stallen (3), schuur (4), hooiberg (5), betonplaat (6), sleufsilos (7) en landbouwpad (8). Verder is het perceel in de huidige situatie groen ingericht. In en aan de rand van het plangebied staan (karakteristieke) knotwilgen, haagbeuken en populieren. Tevens is er aan de zuidoostzijde van het plangebied een boomgaard gesitueerd, wat een waardevol groenelement betreft. Ten slotte kent het plangebied enkele uitlopen van het karakteristieke slotenpatroon. Dit patroon kenmerkt het Hollands-Utrechtse veengebied waar het plangebied deel van uitmaakt. Navolgend is de huidige situatie van het plangebied gezien vanaf de Meije weergegeven. De voormalige agrarische bedrijfswooning is hier goed waarneembaar.



*Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Meije (bron: Google Maps)*

## 2.3 Toekomstige situatie

Het plangebied heeft haar agrarische functie inmiddels verloren. Het voornemen bestaat om de leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en het plangebied te voorzien van een woonbestemming. De bestaande karakteristieke bedrijfswooning wordt als bestemd als reguliere burgerwoning. Ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen wordt een nieuwe vrijstaande woning op het perceel gerealiseerd. Deze extra woning wordt op basis van een ruimte voor ruimte regeling gerealiseerd. De ruimte om de nieuwe woning te realiseren wordt gegenereerd door het slopen van de loods, de stallen, de schuur, de hooiberg, de betonplaat, de sleufsilos en het landbouwpad (de nummer 2 tot en met 8) in de voorgaande schematische weergave). In totaal betreft dit de sloop van 2.400 m<sup>2</sup> aan bouwwerken.

In de beoogde situatie is de nieuwe woning geprojecteerd in het oostelijk deel van het erf, waarbij het zal worden ontsloten op de bestaande entree van het erf. De footprint van de woning is circa 120 m<sup>2</sup> en kent een maximum goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 8 meter. Verder wordt op het nieuwe woonperceel een bijgebouw met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De bestaande bedrijfswooning wordt als reguliere burgerwoning bestemd en blijft behouden. Hier bestaat de wens om enkel een nieuw bijgebouw te realiseren.

Door de ligging van het plangebied in het karakteristiek ontginningsgebied wordt er bij de inrichting van het perceel nadrukkelijk aandacht besteedt aan de landschappelijke inrichting van het perceel. Daarbij wordt aansluiting gezocht op het geldend landschappelijk beleid door het realiseren van blauwgraslanden, de bestaande boomgaard wordt hersteld en aangevuld en er wordt voorzien in een nieuwe boomgaard. Ten slotte worden er op meerdere plaatsen in het plangebied verschillende soorten bomen en beplantingen aangeplant, waarbij de verkavelingsstructuur en de doorzichten blijven behouden. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de geplande bebouwing en landschappelijke inrichting van het perceel. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een tweetal woonpercelen: één met de bestaande bedrijfswoning en één met een nieuwe woning. De overige gronden van het voormalige agrarische bestemming zullen landschappelijk worden ingericht en niet tot de woonpercelen behoren. Juridisch-planologisch is voor deze gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' met gebiedsaanduiding 'overige zone - openheid en karakteristiek verkavelingspatroon' voorzien, in lijn met de juridisch-planologische situatie van de omliggende percelen. De landschappelijke inpassing wordt juridisch-planologisch door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd.



*Impressie beoogde situatie plangebied ( bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten BV)*

### 3 Beleidskader

#### 3.1 Toetsing aan wijzigingsregels

In voorliggend plan wordt zoals gesteld gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 32.1 uit het geldende bestemmingsplan c.q. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2'. Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt hierna getoetst:

*a In afwijking van het bepaalde onder artikel 31.1 lid e (één woning toegestaan), is op de gronden binnen of aansluitend aan een voormalig bouwvlak of bestemmingsvlak, één extra vrijstaande woning van 600 m<sup>3</sup> met 50 m<sup>2</sup> erfbebouwing toegestaan in een apart bestemmingsvlak, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak alle niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> worden gesloopt en/of conform de mogelijkheden voor de ruimte voor ruimte-regeling in bijlage 5, met dien verstande dat de extra vrijstaande woning niet mag worden gebouwd binnen een op de plankaart als zodanig aangeduide "risicocontour";*

In voorliggend plan is de oppervlakte van de te slopen niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing circa 2.400 m<sup>2</sup>. Volgens de ruimte voor ruimte regeling mag één extra woning worden gerealiseerd bij de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing. Deze te realiseren wonen dient te voldoen aan een maximum van 600 m<sup>3</sup> inhoud en 50 m<sup>2</sup> oppervlakte aan bijgebouwen. De te slopen sleufsilos tellen volgens de regeling voor een kwart van de oppervlakte mee. Dit verlaagt de genoemde 2.400 m<sup>2</sup> sloop naar circa 1.800 m<sup>2</sup>. De toekomstige nieuwe woning heeft op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan een eigen bouwvlak met een maximum goothoogte van 4 meter, een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> toebedeeld gekregen. Tevens is het beoogde bijgebouw aangeduid en is in de regels een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> genoemd. De nieuwe woning wordt niet binnen een risicocontour gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde.

*b De te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen als bedoeld onder a, mogen zich op verschillende percelen bevinden, mits op alle percelen waar wordt gesloopt:*

- 1 alle niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, en*
- 2 de agrarische of andere bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en vaststaat dat bouwen ten behoeve daarvan niet meer is toegestaan;*

Er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats in het plangebied en met voorliggend plan wordt alle niet-cultuurhistorische bebouwing gesloopt. Daarmee is voorliggend plan in lijn met voorgenoemde wijzigingsvoorwaarde.

*c het bepaalde in artikel 22 (Wonen is van overeenkomstige toepassing, waarbij de goothoogte van de woning maximaal 5,5 m mag bedragen en de inhoud van de woning en de oppervlakte van de erfbebouwing overeenkomt met de ruimte voor ruimteregeling in bijlage 5);*

Voorliggend plan voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling en overstijgt de genoemde goothoogte niet. De regels van dit wijzigingsplan zijn in lijn met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en de twee herzieningen opgesteld. Daarmee wordt voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde.

*d ter plaatse van en aansluitend aan de extra woning met erfbebouwing worden de direct daaraan grenzende gronden aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 22, waarbij het vlak van de woning wordt aangeduid als 'burgerwoning';*

Zowel de voormalige bedrijfswoning als de nieuwe te realiseren woning krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn enkel burgerwoningen toegestaan. Iedere woning heeft een eigen bouwvlak toegewezen kregen, waarmee wordt geacht dat wordt voldaan aan voorgaande wijzigingsvoorwaarde.

*e op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;*

In het kader van voorliggend wijzigingsplan is getoetst aan de Wet geluidhinder door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Voor een uitgebreide toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van dit wijzigingsplan. Hieruit volgt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

*f aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en situering in de weg- en lintstructuur.*

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld door Lindeloof Tuin- en landschapsarchitecten BV<sup>1</sup>, welke als bijlage bij voorliggend plan is opgenomen. Uit het inrichtingsplan volgt dat er aansluiting wordt gezocht op het geldend landschappelijk beleid door blauwgraslanden te realiseren, de bestaande boomgaard te herstellen en aan te vullen en een nieuwe boomgaard te realiseren. Ten slotte worden er op meerdere plaatsen in het plangebied verschillende soorten bomen en beplantingen aangeplant, waarbij de verkavelingsstructuur en de doorzichten blijven behouden. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting juridisch-planologisch verankerd in dit wijzigingsplan en gekoppeld aan de nieuwe woning. Al met al wordt zo voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en de twee herzieningen zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

---

<sup>1</sup> Lindeloof Tuin- en landschapsarchitecten BV (2020). Positionering nieuwbouw te Zegveld. Projectnummer: 1939. 9 december 2020.

## **3.2 Rijksbeleid**

### **3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### ***Toetsing***

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

### **3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)***

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie<sup>2</sup> blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)/2<sup>de</sup> partiële herziening**

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- beschermen kwaliteiten;
- dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

---

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

In december 2018 is de 2<sup>de</sup> partiële herziening van de PRV vastgesteld, waarin voor een drietal onderwerpen nieuw/gewijzigd beleid is vastgesteld. Het gaat om het Natuurnetwerk Nederland, geitenhouderijen en technische (beleidsneutrale) wijzigingen.

### ***Toetsing***

Raadpleging van de digitale kaarten van de provinciale structuurvisie en verordening wijst uit dat het plan verschillende provinciale belangen raakt. Navolgend worden de thema's besproken.

#### *Bodemdalingsgevoelig gebied*

Het plangebied is aangewezen als 'bodemdalingsgevoelig gebied'. De provincie Utrecht heeft voorkeur om in dergelijke gebieden geen nieuwe bouwlocaties tot ontwikkeling te brengen. Indien er toch in deze gebieden gebouwd wordt, dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de draagkracht van de bodem en de wijze van bodem. In het kader van de verdere uitwerking van het plan richting de omgevingsvergunning voor het bouwen zal de draagkracht van de bodem meegenomen worden. In algemene zin kan gesteld worden dat per saldo de omvang aan bouwwerken ter plaatse met de beoogde ontwikkeling zal worden verminderd.

#### *Vrijwaringszone waterkering*

Regionale keringen beschermen de provincie tegen overstromingen vanuit boezemwater en andere regionale wateren. Ook dienen ze soms als tweede beschermingslijn bij overstromingen vanuit buitenwater. De regionale keringen zijn voorzien van een vrijwaringszone aan beide zijden van de waterkering, zodat reconstructies of versterkingen van de kering mogelijk zijn. Met onderhavig plan worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de waterkering.

#### *Overstroombaar gebied*

Gerelateerd aan het voorgaande kan worden gesteld dat het plangebied zich in overstroombaar gebied bevindt. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale bestanden zijn tegen overstromingen. Voor het aspect 'Water' wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van dit wijzigingsplan.

#### *CHS-Agrarisch cultuurlandschap*

Het agrarisch cultuurlandschap ligt in het Groene Hart en op de Utrechtse Heuvelrug. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, is het van belang dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen. Met onderhavige planontwikkeling wordt de polderstructuur, alsmede de sloten, gerespecteerd en versterkt. De herverkaveling ter plaatse en de inrichting van de percelen behoudt zichtassen richting het open landschap. Gezien het feit dat het grootste deel van de huidige bebouwing wordt gesloopt



is geen sprake van verdichting van het beeld. De waarden van het agrarisch cultuurlandschap zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

#### *Landschap Groene Hart*

Het plangebied behoort tot het landschapstype Groene Hart en kent de volgende kernkwaliteiten:

- 1 openheid;
- 2 (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- 3 landschappelijke diversiteit;
- 4 rust en stilte.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Uit het inrichtingsplan volgt dat er aansluiting wordt gezocht op het geldend landschappelijk beleid door blauwgraslanden te realiseren, de bestaande boomgaard te herstellen en aan te vullen en een nieuwe boomgaard te realiseren. Ten slotte worden er op meerdere plaatsen in het plangebied verschillende soorten bomen en beplantingen aangeplant, waarbij de verkavelingsstructuur en de doorzichten blijven behouden. Al met al wordt met de ontwikkeling aangesloten bij de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

#### *Bescherming leefgebieden*

Zowel binnen als buiten het NNN komen plant- en diersoorten voor die in hun duurzaam voortbestaan bedreigd worden. De provincie Utrecht wil de biologische diversiteit behouden en waar mogelijk vergroten. In paragraaf 4.9 worden de leefgebieden van plant- en diersoorten besproken.

#### *Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie*

Indien het agrarische gebruik van een perceel is beëindigd, biedt de provincie de mogelijkheden om het perceel om te zetten ten behoeve van een woonfunctie. Tevens is het bij de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan agrarische bouwwerken mogelijk om één nieuwe woning te realiseren. In voorliggende situatie wordt hier aan voldaan.

#### **Conclusie**

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030**

De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In dit document is de koers voor de brede toekomstige ontwikkeling van Woerden bepaald. Beschreven staat welke functies en programma's een plek moeten krijgen in Woerden. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie plangebied gegeven en wordt de vraag beantwoord om hoeveel programma's het gaat, waar en op welke manier hier in de gemeente ruimte voor is. De Ruimtelijke Structuurvisie biedt daarmee een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030.

De gemeente heeft in de structuurvisie vijf kernambities geformuleerd als leidraad voor de ontwikkelingsrichting:

1 *Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen*

Het is voor de toekomst van Woerden van belang om de kwaliteiten die Woerden heeft verder te ontwikkelen, zodat iedereen, inwoner en bezoeker, trots kan zijn op Woerden. Die kwaliteiten zijn een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart.

2 *Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt*

De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als vertrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden.

3 *Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk*

Woerden is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente en dat willen we ook blijven. Dit geldt voor alle kernen binnen de gemeente. Dat betekent investeren in de bestaande woon en werkgebieden.

4 *Woerden goed bereikbaar*

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed kunnen functioneren van een gemeente. Dit geldt niet alleen voor auto's, maar ook voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. De ambitie is om goed bereikbaar te zijn binnen de regio.

5 *Regionale functie verder uitbouwen*

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie.

Geïnvesteed zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad. Wat betreft woningbouw is aangegeven dat er kwantitatief voldoende bouwcapaciteit is binnen de gemeente Woerden, kwalitatief sluit dit echter onvoldoende aan op de vraag en de behoefte van de Woerdense bevolking. Concreet gaat het om:

- a Meer gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus, kijkend naar middel- en lange termijn (grondgebonden woonmilieus, groene woonmilieus en exclusieve woonmilieus);
- b Naast bouwen in de stad Woerden ook zoeken naar locaties bij de dorpen om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen (onder meer van starters en ouderen).

In de eerste plaats vinden de ontwikkelingen plaats binnen de bestaande kernen, maar ook daarbuiten, mits dit tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. Daarbij zijn de ruimtelijke vraagstukken steeds integraal benaderd en is gezocht naar situaties waarin ontwikkelingen elkaar kunnen versterken.

In algemene zin geldt bij de programmering en locatiekeuze het uitgangspunt dat het toevoegen van woningen in eerste instantie binnenstedelijk plaatsvindt via inbreiding. In tweede instantie wordt geherstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door woonfuncties toe te voegen. De kwaliteit van een verouderd werkgebied wint aan kwaliteit, omdat de leefbaarheid van dit gemengde gebied wordt verbeterd.

### **Toetsing**

De functiewijziging naar wonen is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie. De bestaande doorzichten richting het open agrarisch cultuurlandschap worden in ere gehouden c.q. verbeterd, alsook de karakteristieke ontginnings- en slotenstructuren. Met onderhavig initiatief wordt de voormalige bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt en krijgt het perceel door middel van verschillende ruimtelijke en landschappelijke ingrepen een kwaliteitsimpuls. Al met al wordt met de beoogde ontwikkeling een leegstandsprobleem in het landelijk gebied opgelost en wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een leefbare en aantrekkelijke gemeente. Tevens wordt in de ontwikkeling ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt genomen en deze verder versterkt. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de gemeentelijke ruimtelijke visie.

### **3.4.2 Woerden Woont - 2019-2024**

De druk op de Woerdense woningmarkt is enorm, met name voor starters en senioren. Ook stagneert de doorstroming en stijgen prijzen hard. Het actieprogramma Wonen is opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. De visie kent vijf speerpunten die de basis vormen:

- 1 Bouwen voor doorstroming;
- 2 Bouwen voor 1-2 persoonshuishoudens;
- 3 Bouwen voor een mix aan doelgroepen;
- 4 Nieuwe initiatieven de ruimte geven;
- 5 Zoveel mogelijk aansluiten bij de markt.

Bouwen voor de eigen behoefte is het uitgangspunt in Zegveld. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contouren. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet dan ook extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.

De grootte van het dorp is ook van invloed op het in stand houden van de voorzieningen. Dit alles bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Zegveld.

**Toetsing**

Met onderhavige ontwikkeling wordt beantwoord aan de uitgangspunten van de woonvisie. Er wordt gebouwd voor eigen behoefte: de initiatiefnemer gaat de nieuwe woning bewonen en de bestaande woning blijft bewoond. Gezien de transformatie van agrarische bebouwing naar burgerwoningen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de hoeveelheid verhard terrein afneemt en de waardevolle kenmerken van het omliggende ontginningslandschap worden versterkt binnen het plangebied.

**Conclusie**

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

#### **Toetsing**

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, waarbij de bestaande woning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning en één extra woning wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen, waardoor niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Gelet op de aard (wonen) en omvang (1 extra woning) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit (denk aan een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

#### **Conclusie**

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

#### **Algemeen**

In het kader van de planologische procedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

#### **Toetsing**

Ter plaatse van het plangebied is in 2019 een bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek uit 2019 geven aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek<sup>4</sup> naar:

- de verontreinigingssituatie met asbest in de bodem ter plaatse van twee gootlijnen;
- slootdempingen en dammen op de locatie;
- de verontreinigingssituatie met asbest in de puinhoudende grond rondom de woning op de locatie;
- de aangetoonde matige verontreiniging met PAK in de bodem;
- bestrijdingsmiddelen als gevolg van een voormalige boomgaard op de locatie;
- de bodemkwaliteit ter plaatse van te bouwen nieuwe woning;
- PFAS in de grond.

---

<sup>3</sup> Linge milieu bv (2019). Bodemonderzoek incl. asbest Meije 181 Zegveld. Projectnummer: 19-2073. 2 juli 2019.

<sup>4</sup> RSK Netherlands (2020). Aanvullend bodemonderzoek Meije 181 Zegveld. Rapportnummer: 516438.001. 2 september 2020.

Op basis van de resultaten van het in 2019 uitgevoerde bodemonderzoek en de resultaten van het aanvullend onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit in bijna het hele plangebied geen belemmering vormt bij de herontwikkeling van het terrein en de bouw van een nieuwe woning. Uitzondering hierop vormt één gootlijn locatie waar sprake is van een vermoedelijk geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Sanerende maatregelen zijn ter plaatse noodzakelijk om het beoogde gebruik mogelijk te kunnen maken. Hiertoe is het doen van een BUS-melding voldoende.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.3 Geluid**

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### **Toetsing**

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie (wonen) in het kader van de Wet geluidhinder. SAB heeft daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>5</sup> uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de voormalige agrarische bedrijfswoning onderzocht. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de Meije bedraagt maximaal 31 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder voor de beoogde nieuwe woning. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden.
- De geluidbelasting vanwege de Meije bedraagt maximaal 41 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder voor de bestaande voormalige bedrijfswoning. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- De geluidbelasting vanwege de Middenweg bedraagt maximaal 22 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder voor de beoogde nieuwe woning. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden.
- De geluidbelasting vanwege de Middenweg bedraagt maximaal 23 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder voor de bestaande voormalige bedrijfswoning. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

---

<sup>5</sup> SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Meije 181, Zegveld. Projectnummer: 190263. 28 oktober 2020.

Het aanvragen van hogere grenswaarden en een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen niet nodig. Ten aanzien van de Wet geluidhinder doen zich dan ook geen belemmeringen voor.

Ook wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde waarin gesteld is dat op geen van de gevels van de nieuwe woning de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde (48 dB) krachtens de Wet geluidhinder mag overschrijden.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bij-



draagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één extra woning. Het plan draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool (dichtstbijzijnde rekenpunt ter hoogte van kruising Meije-Hazekade) heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen (zie onderstaande tabel). Hieruit blijkt eveneens dat voldaan wordt aan de WHO advieswaarde voor PM<sub>10</sub> van 20 µg/m<sup>3</sup> en dat richting 2030 voldaan wordt aan de advieswaarde van 10 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

| Zichtjaar    | Concentraties Meije-Hazekade                                 |   |  |
|--------------|--|---|--|
|              | stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ),<br>jaargem. concentratie | fijn stof (PM <sub>10</sub> ),<br>jaargem. concentratie | fijn stof (PM <sub>2,5</sub> ),<br>jaargem. concentratie |
|              | NSL-monitoringstool  | NSL-monitoringstool                                     | NSL-monitoringstool                                      |
| 2018         | 14,7 µg/m <sup>3</sup>                                       | 18,9 µg/m <sup>3</sup>                                  | 11,5 µg/m <sup>3</sup>                                   |
| 2020         | 13,1 µg/m <sup>3</sup>                                       | 17,8 µg/m <sup>3</sup>                                  | 10,5 µg/m <sup>3</sup>                                   |
| 2030         | 7,7 µg/m <sup>3</sup>  | 14,8 µg/m <sup>3</sup>                                  | 8,0 µg/m <sup>3</sup>                                    |
| Grenswaarden | 40,0 µg/m <sup>3</sup>                                       | 40 µg/m <sup>3</sup>                                    | 25 µg/m <sup>3</sup>                                     |

### **Conclusie**

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)<sup>6</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

Rondom het plangebied zijn weinig bedrijfsfuncties aanwezig. Daarom is de omgeving van het plangebied te typeren als een 'rustig buitengebied'. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van een extra woning is sprake van de realisatie van een milieugevoelige functie.

### **Externe werking**

Er worden geen milieuhinder-veroorzakende functies mogelijk gemaakt met voorliggend initiatief. De ter plaatse aanwezige agrarische functie wordt immers ingewisseld voor een woonfunctie. Een nadere motivatie van de externe werking is daarmee niet noodzakelijk.

### **Interne werking**

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstand.

| <b>Bedrijfssoort</b> | <b>Adres</b> | <b>Omschrijving VNG</b>  | <b>Grootste richtafstand (m)</b> | <b>Gemeten afstand (m)</b> |
|----------------------|--------------|--|----------------------------------|----------------------------|
| Agrarisch perceel    | Meije 179    | Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) | 100 (geluid)                     | 110                        |

Zoals getoond in bovenstaande tabel wordt voldaan aan de grootste richtafstand voor de functie. Daarmee wordt het agrarisch perceel niet in onevenredig geschaad in de ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

<sup>6</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.6 Geur**

### **Algemeen**

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag en/of psychische klachten, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Bij geur van bedrijven gaat het om de geurutstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. De afstand tussen geur-emitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

### **Toetsing**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied van de gemeente Woerden. Binnen het landelijk gebied zijn diverse veehouderijen aanwezig. Aangezien met dit plan sprake is van de realisatie van een nieuw geurgevoelig object, namelijk een woning, is een quick scan geurhinder en veehouderij<sup>7</sup> uitgevoerd. In de quick scan is beoordeeld of binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of veehouderijen in de omgeving belemmerd worden in hun bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de quick scan volgt dat ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarde van  $8,0 \text{ ouE/m}^3$  voor de voorgrondbelasting. Uit de berekeningen van de voorgrondbelasting blijkt namelijk dat de geurbelasting van iedere afzonderlijke veehouderij niet boven  $1 \text{ ouE/m}^3$  uitkomt. Tevens wordt voor de veehouderijen met dieren waarvoor vaste afstanden gelden voldaan aan deze afstandsnormen. Al met al wordt geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en geldt dat bestaande veehouderijen in het landelijk gebied van Woerden niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering als gevolg van dit plan.

### **Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

---

<sup>7</sup> SAB (2019). Quick scan geurhinder en veehouderij Meije 181 Zegveld. Kenmerk: 190263. 5 december 2019.

## 4.7 Externe veiligheid

### *Algemeen*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand/het invloedsgebied van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### *Toetsing*

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in een straal van één kilometer rondom het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Voor de modaliteiten spoor en weg is tevens gekeken naar een straal van 4 kilometer rondom het plangebied. Ook binnen deze zone zijn geen risicobronnen gesitueerd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.8 Water

### *Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.

- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### ***Provinciaal beleid - Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021***

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater

- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

### **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden - Waterkoers 2016-2021**

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de periode 2016 - 2021 op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De waterkoers is een middel om het gesprek aan te gaan met partners in het gebied. Het waterschap werkt samen met medeoverheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Maatschappelijke ontwikkelingen bepalen de prioriteiten in het werk. De Waterkoers is opgesteld aan de hand van een zogenaamde piramide. Daarin wordt de relatie gelegd tussen de maatschappelijke behoeften en het waterschapswerk. De Piramide geeft symbolisch de prioriteiten van het waterschapswerk weer.

De behoeften van de samenleving veranderen. Ook verandert het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema's als ruimtelijke ordening, beheer openbare ruimte, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. De vraag verschuift daarmee van 'wat moet?' naar 'wat heeft de samenleving nodig' om het werk goed te doen.

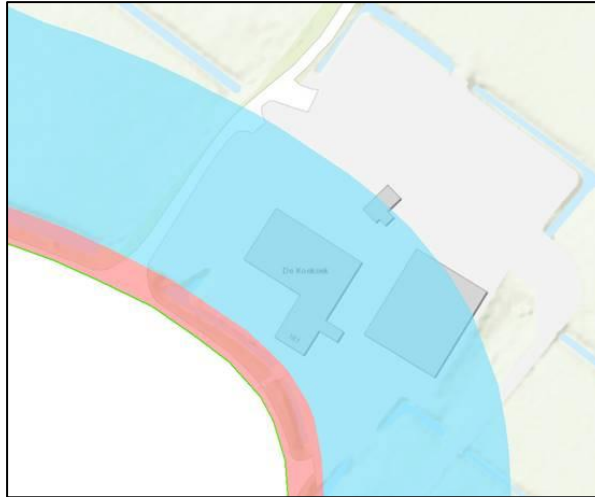
### **Toetsing**

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen<sup>8</sup>. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de normale procedure valt. Op basis van de watertoets blijkt dat de ontwikkeling gevolgen heeft voor water en overleg met het Hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het Hoogheemraadschap adviseert het volgende:

- Het hemelwater af te koppelen en via de oppervlakte af te voeren.
- De toekomstige bomen en hogere struiken minimaal een meter buiten de zone waterstaatswerk te plaatsen (zie onderstaande afbeelding).
- Voor de geplande watergang minimaal de gewenste afmetingen van het waterschap aan te houden (talud 1:1,5, bodembreedte minimaal 0,50 m en diepte 0,80 m).
- Contact op te nemen met het waterschap over de exacte ligging van de toekomstige watergang, bij de beschermingszone (zie afbeelding hieronder) kunnen er extra randvoorwaarden gelden.

---

<sup>8</sup> Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2019). Digitale Watertoets. Meije 181, Zegveld. Dossiercode: 20190719-14-21034. 19 juli 2019.



*De roze zone is de zone waterstaatswerk, de blauwe zone is de beschermingszone (Bron: Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden).*

Ten behoeve van voorliggend plan is overleg geweest met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Daaruit volgt het waterpeil rondom het plangebied gewijzigd zal worden. Het gevolgen van het peilbesluit in relatie tot voorliggend plan zien er als volgt uit:

- Een flexibel oppervlaktewaterpeil met als bovengrens -2,50 en als ondergrens -2,58 m t.o.v. NAP voor het gebied. Dit creëert op delen van het zuidelijke deel van het gebied een plas-dras-achtige situatie wat strookt met het natuurwensbeeld. Door een flexibel peil te hanteren geeft dit ook de mogelijkheid om in de praktijk te leren wat een optimaal peil is tijdens de verschillende seizoenen. Het gebied watert af op de polder van de Slimmenwetering, welke momenteel een peil heeft van -2,58 m t.o.v. NAP. Hiermee kan het gebied onder vrij verval (dus zonder pompen) afwateren.
- Inrichting van het gebied, met watergangen (sloten) en de daarbij behorende kunstwerken (inlaten, stuwen, ed.) is de verantwoordelijkheid van de grondeigenaren. Het waterschap denkt graag mee over een optimale inrichting.
- De onderhoudsplicht voor de watergangen en kunstwerken ligt in de basis bij de grondeigenaren.
- Voor kunstwerken die als peilscheiding functioneren is het aannemelijk dat het waterschap de verantwoordelijkheid over zal nemen na oplevering. In het geval dat we het overnemen, zullen we ook eisen hebben waar deze kunstwerken aan moeten voldoen. Hierbij geldt ook weer dat we graag in een vroeg stadium meedenken met de inrichting.
- Voor het noordelijke stukje van het gebied (ten noorden van het weggetje Buizerdlaan) kan Staatsbosbeheer toestemming vragen om in eigen beheer het peil hoger te sturen tot maximaal -2,39 m t.o.v. NAP. De verantwoordelijkheid voor het peilbeheer en het beheer en onderhoud van eventuele peilscheidende kunstwerken is voor dit stukje dan voor Staatsbosbeheer.

Mede op basis van het peilbesluit is gekozen om de beoogde nieuwbouwwoning in het plangebied niet te voorzien van een kelder. Tevens is in de opgestelde landschappelijke inpassing rekening gehouden met het beoogde peilbesluit. De gekozen (beplantings)maatregelen zijn in lijn het peilbesluit. Bovendien komt de gekozen waterstand de beoogde kwaliteit van de landschappelijke inpassing ten goede.



### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.9 Natuur**

### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### **Toetsing**

In 2019 is door Geofoxx een quick scan natuur<sup>9</sup> uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgende de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

### **Gebiedsbescherming**

Uit de quick scan natuur volgt dat het plangebied in de buurt ligt van Natura 2000 gebied 'Nieuwkoopse Plassen' en 'De Haeck'. Tevens wordt het plangebied, op het zuidelijk deel na, omringd door het NNN. De beoogde herontwikkeling heeft geen directe invloed op deze beschermde natuurgebieden. Een nadere beschouwing, in de vorm van een voortoets, is niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarentegen toch gekozen om een onderzoek stikstofdepositie<sup>10</sup> voor de ontwikkeling uit te voeren. Uit de berekeningen volgt dat er met de ontwikkeling (zowel aanleg- als gebruiksfase) geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door de ontwikkeling zijn daarmee uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen van stikstofdepositie, in de vorm van een passende beoordeling, is niet noodzakelijk. Ook een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

### **Soortenbescherming**

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient te allen tijde voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Verder kunnen in en rondom het plangebied vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in

---

<sup>9</sup> Geofoxx (2019). Quick scan flora en fauna. Meije 181 te Zegveld. Projectnummer: 20190759/JLEU. 20 december 2019.

<sup>10</sup> SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie. Meije 181, Zegveld. Projectnummer: 190263. 28 oktober 2020.

gebruik zijnde nesten verstoord c.q. vernield. Naar vissen, amfibieën, reptielen, ongewervelden en flora is geen nader onderzoek noodzakelijk. De sloten rondom het plangebied blijven behouden en het gebied is niet geschikt voor reptielen en beschermde flora. Wat betreft vogels is wel nader onderzoek noodzakelijk. Zo zijn huismussen en boerenzwaluwen gesignaleerd en is de locatie geschikt voor uilen. De geplande sloop van de opstallen zal de rust-, schuil-, nestgelegenheid en foerageergebied op de locatie beïnvloeden. Nader onderzoek naar deze vogelsoorten is daarmee noodzakelijk. Ten slotte is de locatie geschikt voor boommarters en verschillende vleermuissoorten. Nader onderzoek is nodig naar de aanwezigheid van deze diersoorten.

Uit het nader onderzoek<sup>11</sup> volgt het plangebied geen belangrijke functies heeft voor de soort boommarter. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van het leefgebied van uilen. Verder is geconstateerd dat in de bestaande woning in het plangebied één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig is en dat de Meije een essentiële vliegroute van de gewone en ruige dwergvleermuis betreft. Aangezien de vliegroute en de bestaande woning als gevolg van dit plan ongewijzigd blijven, is geen sprake van aantasting van deze natuurwaarden. Wel heeft het onderzoek aangetoond dat in het plangebied nesten van de soorten huismus en boerenzwaluw aanwezig zijn, die als gevolg van de ontwikkeling vernietigd zullen worden. Daarom zijn direct mitigerende maatregelen in het plangebied getroffen door het plaatsen van 6 tijdelijke huismuskasten en een boerenzwaluwtil. Daarna is als gevolg van een noodzakelijke asbestverwijdering en -sanering over moeten gaan tot sloop van de opstallen. In de beoogde situatie blijft de boerenzwaluwtil behouden, worden er in de nieuwbouwwoning 6 permanente huismusbroedplaatsen gerealiseerd in de vorm van een neststeen en wordt in de verdere (landschappelijke) inrichting van het plangebied rekening gehouden met de soorten.

#### *Houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.10 Archeologie**

#### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

---

<sup>11</sup> Sluiter Eco Advies en Onderzoek (2019). Nader Onderzoek Wet Natuurbescherming. Plangebied: Meije 181 Zegveld. Projectcode: P19109. 13 november 2019.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch onderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd door Bureau voor Archeologie. Uit het onderzoek blijkt dat op de oevers van de Meije bewoning mogelijk is in de IJzertijd en later. In de Late Middeleeuwen is de Meije de ontginningsas van de polder Zegveldebroek. Op historisch kaartmateriaal is het plangebied tot 1923 onbebouwd. In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot 200 cm onder maaiveld. In het midden van het plangebied is een 60 cm dik verhardingslaag van grind en puin aanwezig. Onder de verhardingslaag en aan het maaiveld is de bodem omgewerkt tot dieptes tussen 30 en 100 cm onder maaiveld. In het zuiden van het plangebied is het veen tot 70 cm onder maaiveld sterk amorf. Onder de geroerde bodem bestaat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit afwisselende pakketten (kleiig) veen, oeverafzettingen en komafzettingen. In het westen en noordoosten van het plangebied is met name komklei aanwezig. De komafzettingen worden onderbroken door een pakket veen. In het noordwesten, oosten en zuiden van het plangebied zijn met name oeverafzettingen en veen aanwezig. Bij het booronderzoek zijn in het plangebied geen archeologische lagen of archeologische indicatoren zoals dateerbaar aardewerk aangetroffen. In de omgewerkte bodem zijn baksteenfragmenten aanwezig. Deze zijn waarschijnlijk gerelateerd aan sloop- en bouwwerkzaamheden in de 20e eeuw. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen bodemingrepen.

### **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.11 Cultuurhistorie**

### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen.

### **Toetsing**

Op het perceel tegenover het plangebied is een gemeentelijk monument aanwezig (Meije 310). Het perceel wordt echter omgeven door bomen en opgaand groen en staat daarmee niet in verbinding met het plangebied. De beoogde ontwikkeling is daarmee geen bedreiging voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het nabijgelegen monument.

---

<sup>12</sup> Bureau voor Archeologie (2020). Meije, 181, Zegveld, gemeente Woerden: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de karterende fase. Projectnummer: 2019071203. 13 mei 2020.

Tevens ligt het plangebied in het agrarisch cultuurlandschap. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, is het van belang dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen. Met onderhavige planontwikkeling wordt de polderstructuur, alsmede de sloten, gerespecteerd en versterkt. Met de herontwikkeling ter plaatse en de inrichting van de percelen worden zichtassen richting het open landschap behouden, wordt de slotenstructuur versterkt en wordt een blauwgrasgebied aangelegd. Gezien het feit dat het grootste deel van de huidige bebouwing wordt gesloopt, is geen sprake van verdichting van het beeld. De waarden van het agrarisch cultuurlandschap zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

In het plangebied bevindt zich een karakteristieke woning, 'De Koekkoek' genoemd. De Koekkoek is het voorhuis van een vroegere langhuisboerderij met een zadeldak van grijze Hollandse pannen. Aan de linkerkant van het pand staat een groot boenhok met lessenaarsdak. De voorgevel heeft twee dubbele schuifvensters op de begane grond en een drielichtvenster op de verdieping. In de rechter zijgevel zitten twee schuifvensters en een voordeur. De gevels zijn opgemetseld met rode machinale baksteen in halfsteens verband. De gevelopeningen zijn voorzien van steens rollagen. Op de hoeken is de voorgevel trapvormig uitgemetseld om het overstekende dak te ondersteunen. De voorgevel wordt afgesloten door een rand van uitkragend siermetselwerk. De woning is als volgt door de gemeente gewaardeerd:

| <b>Waardering</b>       |                          |        |
|-------------------------|--------------------------|--------|
| belevingswaarde         | herkenbaarheid           | hoog   |
|                         | herinneringswaarde       | nvt    |
| Waardering intrinsiek   | zeldzaamheid             | middel |
|                         | kenmerkendheid           | hoog   |
|                         | gaafheid                 | hoog   |
|                         | (landschaps)architectuur | laag   |
| Waardering context      | samenhang                | hoog   |
|                         | structurerende werking   | nvt    |
|                         | gaafheid omgeving        | middel |
|                         | informatiewaarde         | nvt    |
| <b>Totaalwaardering</b> |                          | middel |

De karakteristieke woning blijft binnen voorliggend plan behouden en is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Met deze aanduiding zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De overige gebouwen op het voormalige boerenerf vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden.

### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

## 4.12 Verkeer en parkeren

### **Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>13</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van 1 extra woning. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied van Zegveld ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden kunnen worden. Het buitengebied van Zegveld wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet-stedelijk gebied'. Voor de ontwikkeling van 1 vrijstaande koopwoning volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Meije.

### **Parkeren**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen heeft de gemeente Woerden beleid in de vorm van de Nota Parkeernormen. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Volgens de nota dient het woontype 'Koop, vrijstaand/villa' aangehouden te worden in de stedelijke zone 'rest - buitengebied'. Hieruit volgt de behoefte aan 2,4 parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling. Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woning een drietal parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op het toekomstige woonperceel. Bovendien wordt in de regels van dit wijzigingsplan het bestemmingsplan 'Parapluperziening Parkeernormen Woerden' van de gemeente Woerden van toepassing verklaard. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen concreet getoetst wordt of in het bouwplan voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

---

<sup>13</sup> CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

Met dit wijzigingsplan wordt middels het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' naar 'Wonen' het agrarische gebruik op het perceel Meije 181 te Zegveld gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De resterende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zonder bouwvlak. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

#### 5.1.1 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### 5.1.2 *Hoofdstukindeling van de regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformu-

leerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit wijzigingsplan

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 32.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf de agrarische bestemming om te zetten naar wonen, waarbij een extra vrijstaande woning kan worden gerealiseerd via de ruimte voor ruimte regeling.

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (het moederplan) is opgesteld op basis van SVBP 2008. Inmiddels worden ruimtelijke plannen, mede vanwege de digitale raadpleegbaarheid opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Ook voorliggend wijzigingsplan is opgesteld in lijn met SVBP 2012. De regels van dit wijzigingsplan zijn inhoudelijk opgesteld in lijn met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. Tevens is rekening gehouden met de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 1', 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2' en 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden'. Dit wijzigingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Wonen'.

### ***Agrarisch met waarden - Landschap***

Het achterliggende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' gekregen. De gronden zijn daarmee hoofdzakelijk bestemd voor agrarische activiteiten zonder bouwmogelijkheden, evenals voor de instandhouding van de landschapswaarden openheid en karakteristiek verkavelingspatroon als gevolg van de aanduiding 'overige zone - openheid en karakteristiek verkavelingspatroon'. Tot slot is voor enkele activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### ***Wonen***

De twee woonpercelen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Vastgelegd is dat gebouwen enkel binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden en dat enkel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden. Voor bijgebouwen geldt een maximum goothoogte van 3 meter en



maximum bouwhoogte van 5 meter. De gebouwen binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maximum goot- en bouwhoogte. Voor de nieuwe woning is met de aanduiding 'maximum volume ( $m^3$ )' op de verbeelding een maximale inhoud van  $600 m^3$  vastgelegd. Met de aanduiding 'karakteristiek' zijn de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gewaarborgd.

Tot slot is ook een voorwaardelijke verplichting voor het plan opgenomen. Via deze voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van landschapsinrichtingsmaatregelen geborgd. De maatregelen zijn terug te vinden in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Binnen de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' niet in gebruik genomen mogen worden zonder de aanleg én instandhouding van de beschreven inrichtingsmaatregelen. De aanduiding is voorzien ter plaatse van het woonperceel. Van dit 'strijdige gebruik' kan worden afgeweken. Voorwaarde hiervoor is dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning binnen het plangebied de aanleg en instandhouding van de maatregelen is uitgevoerd. Via deze regeling wordt een goede landschappelijke inpassing van het plangebied verzekerd.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een plan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het plan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is hiermee aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Overleg en inspraak**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een plan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het wijzigingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het wijzigingsplan is toegestuurd aan diverse overlegpartners. Uitsluitend de provincie en het waterschap hebben een reactie op het plan kenbaar gemaakt. Beiden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het wijzigingsplan.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 14 januari tot en met 24 februari 2021 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen kunnen indienen. Uiteindelijk heeft niemand van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en zijn er geen zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ontvangen.