

“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 fundamenteën, de gehele gebouwschil en de constructieve interieur elementen is geconcludeerd, dat het gebouw 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

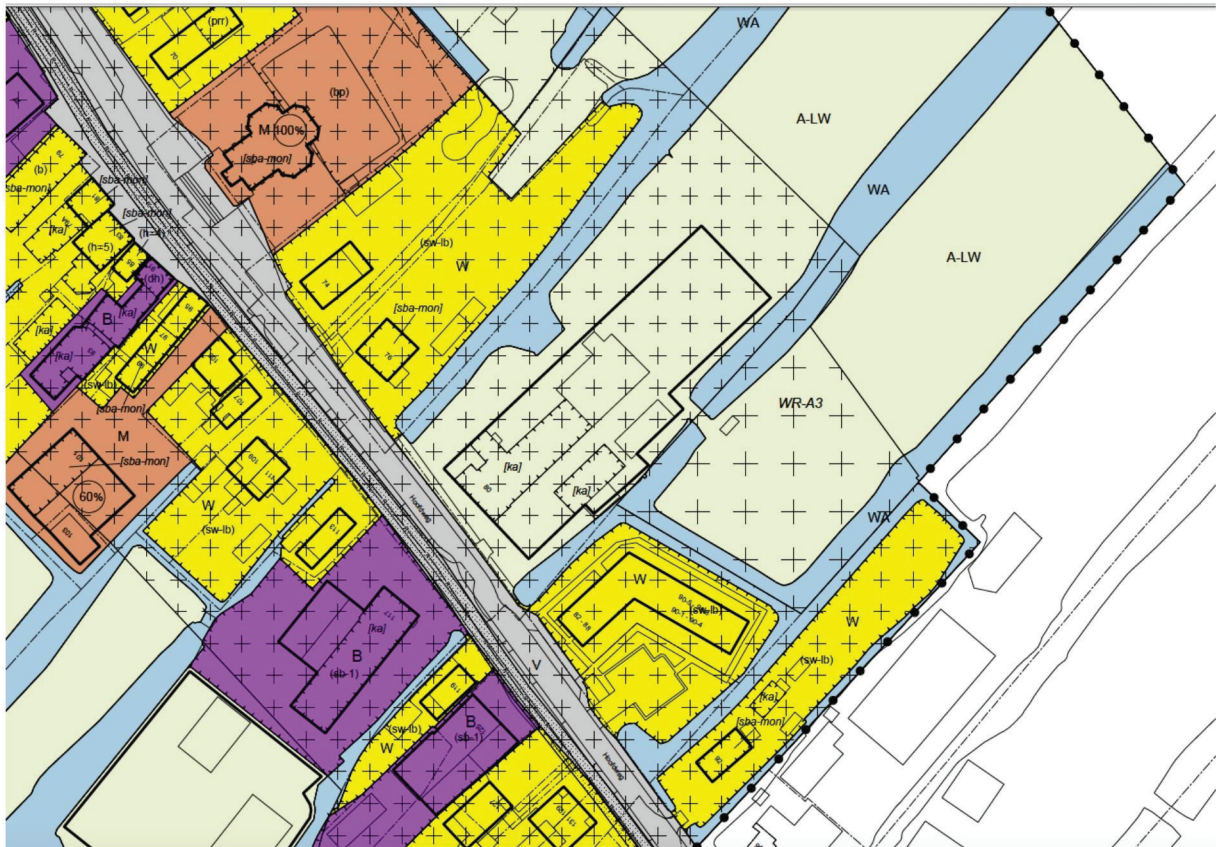
Hoofdweg 80 is gesitueerd binnen de bebouwde kom van het dorp Zegveld. Het voormalig agrarisch complex ligt binnen de rode contour van het dorp. Binnen die contouren mag worden gebouwd, ingebreed. Hoofdweg 80 ligt halverwege aan de oostkant van de bijna 4 km lange Hoofdweg. De locatie van het plangebied 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.

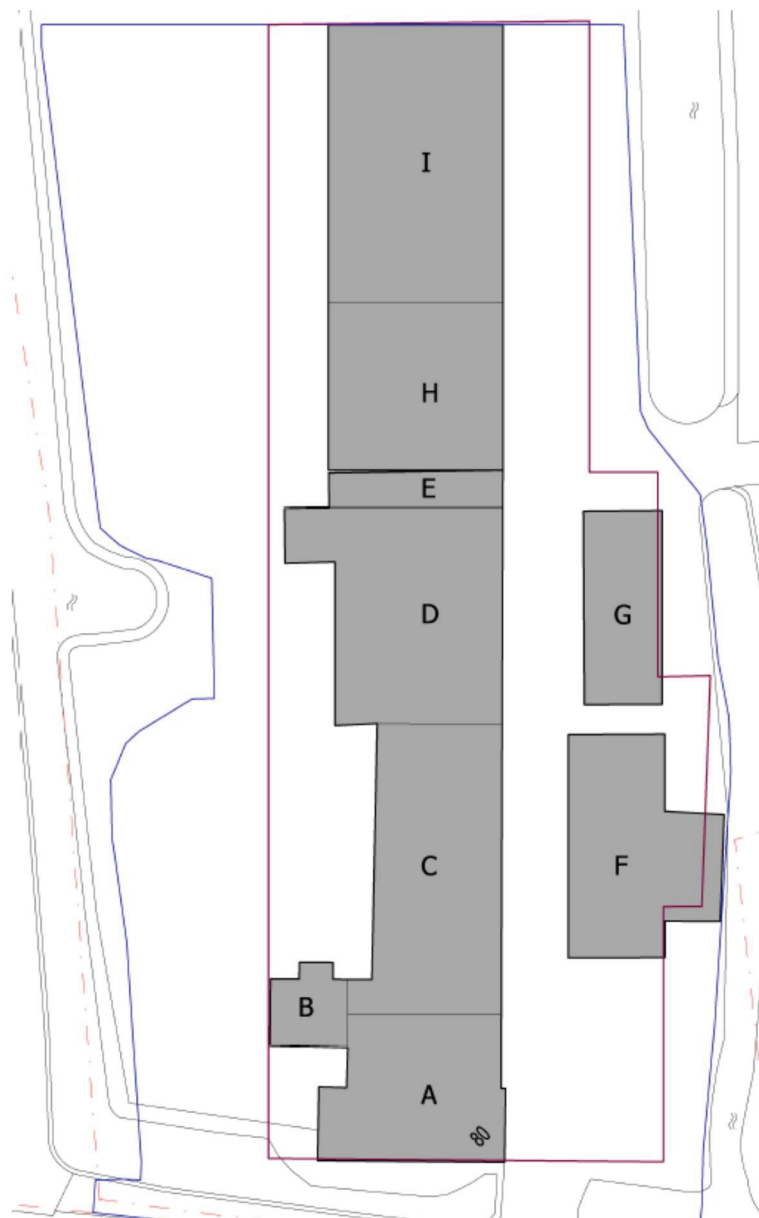
De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan van de verschillende overheden. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. 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.

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 puin-houdende 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 puin-houdende 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 hollen 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 railverkeerslawaaai, industrielawaai en verkeerslawaaai. 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 wegverkeerslawaaï 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 bebouwingsmogelijkheden 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 boeren erf 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 buren – 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 wegverkeerslawaaï bouwplan Hoofdweg 80 te Zegveld, SPA/WNP Ingenieurs, 22 januari 2018 ;**