



Gemeente Woerden



081.01553

# **Nota van Uitgangspunten**

## **Bestemmingsplan Harmelerwaard**

Gemeente Woerden  
Afdeling RO

1 oktober 2008

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
Aanleiding	2
Nota van Uitgangspunten	2
Geldende bestemmingsplannen	3
<b>Ruimtelijk beleidskader</b>	<b>3</b>
Structuurvisie	3
Raamplan Groengebied Utrecht-West	4
<b>Bestemmingen</b>	<b>5</b>
Glastuinbouw	5
Agrarische bedrijven	6
Burgerwoningen	7
Niet-agrarische bedrijven	8
Horeca	8
Paardenfokkerij- en houderijen	9
Maatschappelijk - Begraafplaats	9
Sport - Sportpark	9
Archeologische en cultuurhistorische waarde	10
(Rijks)monumenten	10
Verkeer	10
Water	10
<b>Algemene bepalingen</b>	<b>11</b>
Landgoederen	11
Monumentale bomen	11
Aanlegvergunning	11

## Inleiding

### *Aanleiding*

Op 28 februari 2002 is het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen 2001 vastgesteld en op 19 december 2003 onherroepelijk geworden. De polder Harmelerwaard is toen niet meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat:

- Bij de start van de voorbereidingen van het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen 2001 in een groot deel van de Harmelerwaard nog het plan speelde om een grootschalige glastuinbouwontwikkeling (t.b.v. bedrijven die verplaatst moeten worden vanuit Leidsche Rijn) mogelijk te maken.
- Op een groot deel van het gebied een agrarische bestemming rust, op grond waarvan de bouw van kassen mogelijk is. Er was discussie of deze bestemming zonder planschadeclaims er afgehaald kon worden.
- In de Harmelerwaard Huize Harmelen ligt, dat om specifieke aandacht vraagt.
- In het gebied een wens aanwezig was om een landgoed te ontwikkelen. Deze wens is nu niet meer aanwezig.

In de tweede helft van de jaren negentig is in opdracht van de toenmalige gemeenten Harmelen en Vleuten de Meern een concept ontwerpbestemmingsplan "Harmelerwaard en de omgeving" opgesteld door het Stedenbouwkundigbureau VHP te Rotterdam. Het plangebied omvatte niet alleen de Harmelerwaard, maar ook de polder Bijleveld. Het ontwerpbestemmingsplan "Harmelerwaard en de omgeving" was opgesteld om de grootschalige glastuinbouwontwikkeling mogelijk te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan is in de inspraak geweest. Door een aantal personen en instanties is een inspraakreactie ingediend. Daarnaast heeft de PPC advies uitgebracht. Omdat de grootschalige glastuinbouwontwikkeling niet is doorgegaan, is de procedure door de gemeenten Harmelen en Vleuten De Meern stopgezet. Insprekers zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. In de polder Bijleveld was vervolgens geen sprake meer van glastuinbouw en deze polder is daarom alsnog opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen 2001.

### *Nota van Uitgangspunten*

In juni 2005 is door het College ingestemd met een Nota van Uitgangspunten voor het plangebied. In de toelichting op de begroting is aangegeven dat in 2003 gestart zou worden met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de Harmelerwaard. Door onder andere capaciteitsproblemen is dit vertraagd. Uiteindelijk is in het voorjaar van 2008 gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. De Nota van Uitgangspunten uit 2005 was op een aantal punten verouderd en daarom is besloten om een nieuwe Nota van Uitgangspunten op te stellen.

Gekozen is om burgers geen inspraakmogelijkheid te bieden voor deze Nota van Uitgangspunten, omdat de Nota van Uitgangspunten wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regelingen uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, die op 3 juli 2008 door de raad is vastgesteld. Alleen de regeling met betrekking tot de glastuinbouw is nieuw.

Het doel van de Nota van Uitgangspunten is om een visie te ontwikkelen voor de Harmelerwaard, dat de basis is voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan.

Het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan Harmelerwaard is anders dan het oude ontwerpbestemmingsplan "Harmelerwaard en de omgeving". Het oude ontwerpbestemmingsplan zal dan ook uitsluitend gebruikt worden in het kader van de inventarisatie.

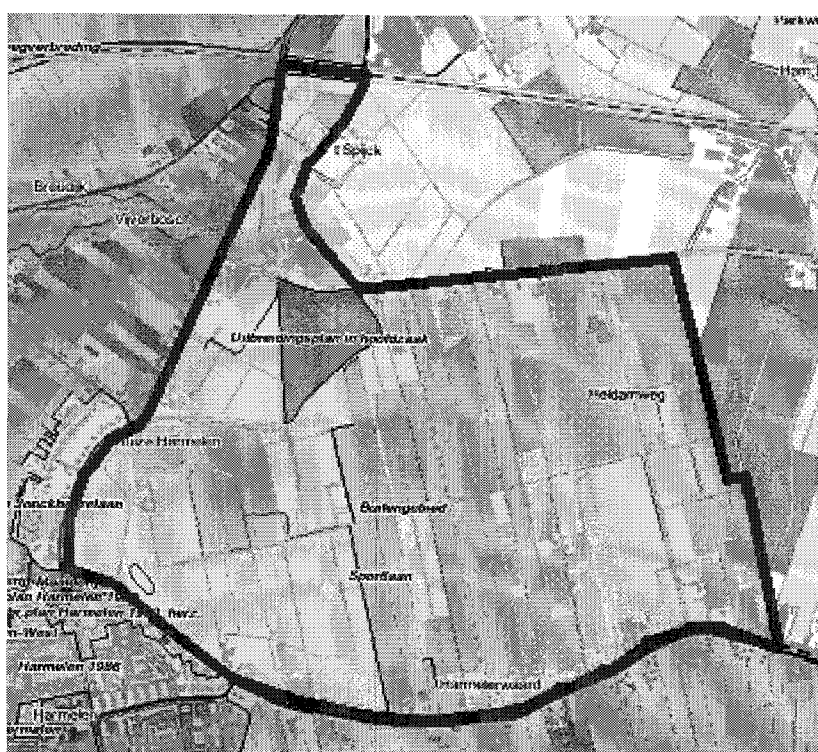
Op basis van een artikel 19 lid 1 procedure is vrijstelling verleend voor een (kleinschaliger) glastuinbouwontwikkeling in de Harmelerwaard. Inmiddels hebben op basis van die vrijstelling 7 glastuinbouwbedrijven zich gevestigd. De Ruimtelijke Onderbouwing Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard maakte onderdeel uit van de vrijstellingsprocedure en wordt gebruikt in de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan.

### *Geldende bestemmingsplannen*

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Harmelerwaard zijn momenteel drie verschillende bestemmingsplannen van toepassing. Dit zijn:

- Voor het gebied langs de Dorpeldijk geldt het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan In Hoofdzaken" uit 1958. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 september 1958 en op 10 februari 1959 onherroepelijk geworden.
- Voor twee percelen direct ten oosten van de Sportlaan is het "Bestemmingsplan Sportlaan" vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 mei 1995 en op 30 januari 1998 onherroepelijk geworden.
- Voor het resterende gebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen dat op 20 maart 1971 is vastgesteld en op 19 november 1973 onherroepelijk is geworden.

Het nieuwe bestemmingsplan zal deze drie bestemmingsplannen vervangen. In figuur 1 is overzichtelijk de drie geldende bestemmingsplannen weergegeven, waarbij de dikke lijn de grens van het plangebied is.



Figuur 1: overzicht vigerende bestemmingsplannen

## **Ruimtelijk beleidskader**

### *Structuurvisie*

Op 13 december 2004 is het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht vastgesteld. Dit streekplan is één op één omgezet in een structuurvisie in het kader van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is het landelijk gebied ingedeeld in 4 categorieën, te weten Landelijk Gebied 1 tot en met Landelijk Gebied 4. Elke zone heeft zijn eigen ontwikkelingsmogelijkheden die passen in de functie, kwaliteiten en waarden van het gebied. In het plangebied komen twee categorieën voor, namelijk Landelijk Gebied 1 en Landelijk Gebied 2.

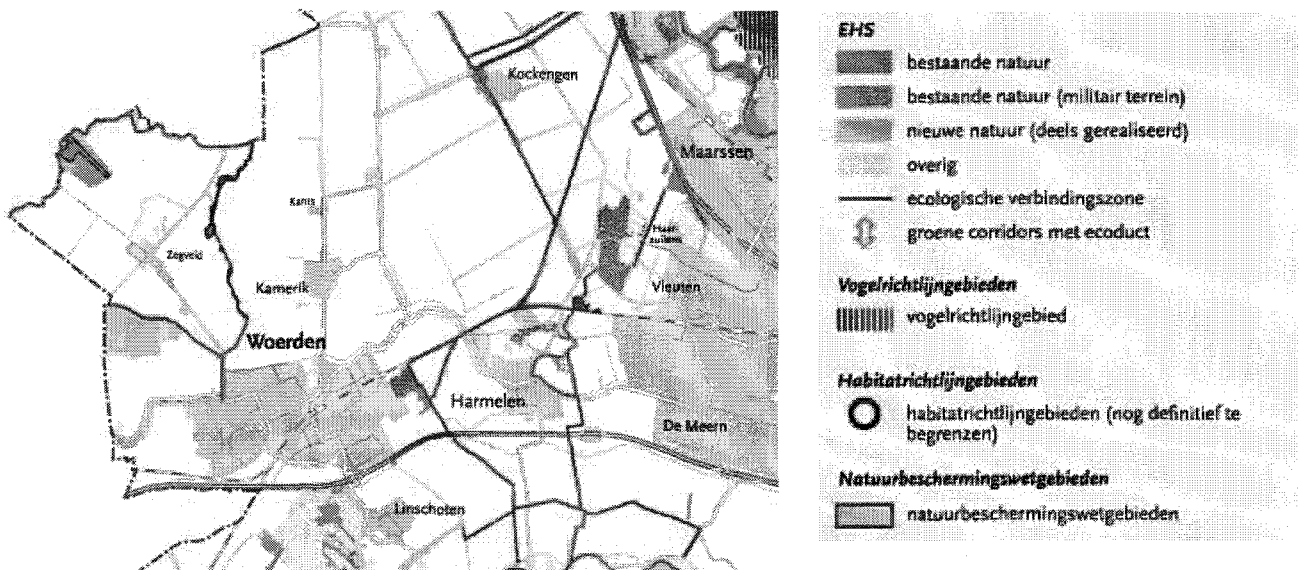
Het gebied ten westen van de Sportlaan heeft de aanduiding Landelijk Gebied 1. De aanduiding Landelijk Gebied 1 heeft betrekking op bestaande situaties met meer dan circa 10 ha stadsrandfuncties en voor gebieden die zich (verder) als stedelijk uitloopgebied kunnen ontwikkelen. De karakteristiek van het gebied met deze aanduiding is: landelijk gebied grenzend aan stedelijk gebied met een stedelijke invloed door een afwisseling van (dag)recreatieterreinen, recreatief groen,

fiets- en wandelpaden, begraafplaatsen, volkstuintuinen, maneges, sportvelden, agrarisch gebruik, incidentele tuinbouw en kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het gebied ten oosten van de Sportlaan heeft de aanduiding Landelijk gebied 2. In landelijk gebied 2 dient de hoofdfunctie agrarisch te blijven, rekening houdend met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Recreatief medegebruik is toegestaan. Tevens is dit gebied aangewezen als concentratiegebied glastuinbouw.

In de Structuurvisie zijn twee gebieden gereserveerd voor glastuinbouw. Eén gebied ligt in de polder de Derde Bedijking bij de Ronde Venen en het andere gebied ligt in de polder Harmelerwaard. Alleen het deel van de polder Harmelerwaard tussen de spoorverbinding en de Leidsche Rijn is aangewezen als glastuinbouwlocatie. Hier is ruimte (netto 25 ha) voor het ontwikkelen van de bestaande glastuinbouwbedrijven en het hervestigen van bedrijven die elders in de provincie onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben.

De komende jaren zal het aantal agrarische bedrijven afnemen. De vraag is hoe omgegaan moet worden met vrijkomende agrarische bebouwing en met bebouwing van al eerder gestopte bedrijven. Het beleid van de provincie is gericht op de kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijk) sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, in combinatie met vervangende woningbouw (de ruimte voor ruimte regeling) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstypen (functieverandering).

In de structuurvisie is de kaart "gebieden binnen de groene contouren" opgenomen. Op deze kaart zijn ecologische verbindingzones aangegeven. Figuur 2 geeft de verbindingzones in het plangebied weer.



Figuur 2: uitsnede streekplankaart "gebieden binnen de groene contouren"

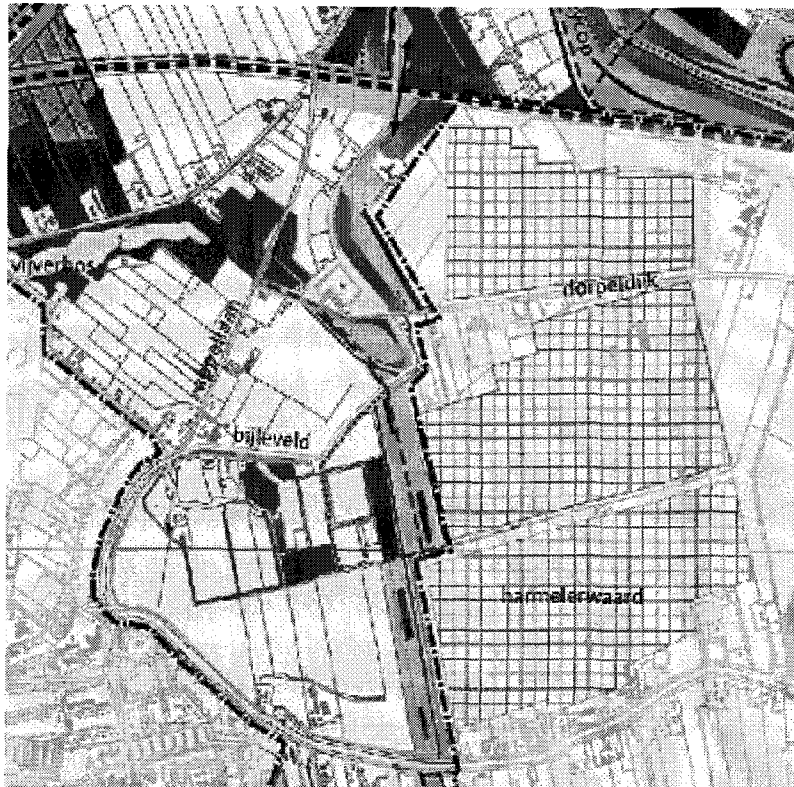
#### *Raamplan Groengebied Utrecht-West*

In 1998 is een Raamplan voor het Groengebied Utrecht West opgesteld. Het Groengebied Utrecht-West ligt als een band om het stedelijk gebied van Utrecht en vormt daarmee de overgang van de stad naar het Groene Hart. Binnen het gebied moet 675 ha recreatie-, bos- en natuurgebied worden gerealiseerd en 60 km aan groene verbindingen worden gelokaliseerd. De opgave is inmiddels verhoogd met nog eens 324 ha recreatief groen.

Het raamplan is inmiddels vastgesteld door Gedeputeerde Staten en voor deelgebieden worden de uitwerkingen opgesteld. Omdat het plan is vastgesteld door Gedeputeerde Staten, geldt het als provinciaal beleid.

In het raamplan is een groene zone ten oosten van de Sportlaan gepland. Verder is het de bedoeling dat aansluitend op de Bijleveld rietland/ruigte komt (zie figuur 3). Het raamplan is voor dat gebied in de gemeente nog niet verder uitgewerkt. Zolang er nog geen uitwerking is, zal in het bestemmingsplan

geen bestemming worden opgenomen op basis waarvan de plannen zondermeer uitgevoerd kunnen worden. Wel zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden, op basis waarvan het bestemmingsplan kan worden aangepast zodra uitvoering van de landinrichtingsplannen qua grondverwerving mogelijk is. De wijzigingsbevoegdheid naar natuur zal zoveel mogelijk aansluiten bij de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (artikel 32.3; wijziging natuurontwikkeling). In het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen 2001 is er geen wijzigingsbevoegdheid naar natuur opgenomen, omdat er toen nog te veel onzekerheden waren.



Figuur 3: uitsnede Raamplan Groengebied Utrecht-West

## Bestemmingen

### *Glastuinbouw*

Het gebied van de glastuinbouw wordt omsloten door de weg Harmelerwaard, de gemeentegrens met Utrecht, de Dorpeldijk en twee percelen ten oosten van de Sportlaan. Dit gebied heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarische Doeleinden, klasse D. Op deze gronden mogen kassen worden gebouwd. In het gebied zijn nog 14 glastuinbouwbedrijven aanwezig variërend van klein tot zeer groot. De totale oppervlakte aan glastuinbouw in de Harmelerwaard is circa 53 hectare. Er zijn geen maximale (goot)hoogten van de kassen voorgeschreven hetgeen inhoudt dat op dit onderdeel uitsluitend de bouwverordening van toepassing is. Op grond daarvan kunnen kassen worden gebouwen met een hoogte van 15 meter.

Begin jaren negentig werd er gesproken over de bouw van kassen in Harmelen. Door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harmelen is in 1997 een hoofdstructuur "Harmelerwaard en de omgeving" vastgesteld. Deze hoofdstructuur voorzag in de bouw van kassen met alle daarbij horende voorzieningen als bedrijfsgebouwen, woningen en waterbassins in de polders Bijleveld en Harmelerwaard. Zoals al eerder is vermeld is de ontwikkeling van glastuinbouw in de polder Bijleveld niet door gegaan.

Door zeven tuinders uit de Leidsche Rijn, verenigd in de Stichting Structuurtuinbouwverbetering Utrecht (STITU), is in het najaar van 2000 een initiatief genomen voor een glastuinbouwontwikkeling in de polder Harmelerwaard. Voor de glastuinbouwontwikkeling is een artikel 19 lid 1 procedure van de

Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, "Ruimtelijke Onderbouwing, Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard" (8 juni 2001). De ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden op basis van die vrijstelling, zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan Harmelerwaard. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing als basis gebruikt voor het opstellen van beleid met betrekking tot glastuinbouw.

Voor de glastuinbouwbedrijven die grenzen aan de Sportlaan geldt een lagere maximale goot- en nokhoogte voor kassen dan voor de bedrijven die midden in het gebied liggen. De Sportlaan is de grens van het glastuinbouwgebied en langs de grens is het niet wenselijk dat daar hele hoge kassen komen te staan.

Per glastuinbouwbedrijf is in principe één bedrijfswoning toegestaan. Bij enkele bedrijven is er meer dan één bedrijfswoning aanwezig. Deze woningen krijgen ook de aanduiding "bedrijfswoning". Nieuwe tweede bedrijfswoningen zijn in principe niet toegestaan.

In het plangebied zijn recent nieuwe bedrijven opgericht. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze bedrijven in de bestemmingsplanperiode zullen worden beëindigd. Het betreft grote kassencomplexen waarvan het niet wenselijk is dat deze anders dan voor tuinbouwactiviteiten worden gebruikt. Om die reden zal dan ook geen ander gebruik worden toegestaan.

Wel is het mogelijk om naast de bedrijfsvoering niet-agrarische nevenactiviteiten te ontplooiën. Deze nevenactiviteiten zullen voornamelijk bestaan uit de verkoop van eigen geteelde producten.

Omdat de provincie het glastuinbouwgebied heeft aangewezen als concentratiegebied is de ruimte voor ruimte regeling niet van toepassing op de glastuinbouwbedrijven.

#### Uitgangspunten glastuinbouw

1. Per glastuinbouwbedrijf is in principe één bedrijfswoning toegestaan van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Een nieuwe tweede bedrijfswoning past in principe niet in het beleid van zowel de gemeente als van de provincie.
2. De inhoud van de bestaande (tweede of meer meerdere) bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot ten hoogste 600 m<sup>3</sup>.
3. In de "Ruimtelijke Onderbouwing, inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard" zijn uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de goothoogte en hoogte van de kassen. Voor de kassen die grenzen aan de Sportlaan gaat een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,5 meter en 6,5 meter gelden en voor de overige kassen een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6,5 meter en 10 meter.
4. In het bestemmingsplan krijgen de glastuinbouwbedrijven de bestemming "agrarisch" met de nadere bestemming glastuinbouw.
5. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor het oprichten van nieuwe glastuinbouwbedrijf.
6. Glastuinbouwbedrijven die stoppen in het concentratiegebied, komen *niet* in aanmerking voor de ruimte voor ruimte regeling en de voor regeling met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing.
7. Het is mogelijk voor glastuinbouwbedrijven om niet-agrarische nevenactiviteiten te ontplooiën naast hun glastuinbouwbedrijf. Het aantal nevenactiviteiten wat mogelijk is, zal minder groot zijn dan bij agrarische bedrijven.

#### *Agrarische bedrijven*

Naast glastuinbouwbedrijven komen er in het plangebied ook andere vormen van agrarische bedrijven voor. In totaal zijn er 2 melkveebedrijven (Appellaan 4, Harmelerwaard 5) en 1 gemengd agrarisch bedrijf (Harmelerwaard 3) in het plangebied aanwezig.

Bedrijven die een omvang hebben van minder dan 20 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) zullen worden aangemerkt als hobbybedrijven. Aan deze bedrijven wordt geen agrarische bouwvlak toegekend. Deze grens van 20 NGE wordt ook gebruikt door het CBS, die bedrijven tussen de 3 en de 20 NGE als "hobbymatige"-bedrijven beschouwt. Bedrijven met een omvang tussen de 20 en 50 NGE zullen worden aangemerkt als kleine agrarische bedrijven. Bedrijven met een omvang van meer dan 50 NGE zullen worden aangemerkt als volwaardig agrarisch bedrijf.

Alle drie de bedrijven hebben een omvang van meer dan 50 NGE en dus volwaardige agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven worden bouwpercelen opgenomen, zodat er ruimte voor deze bedrijven is om uit te breiden. Bij het vastleggen van het bouwblok is rekening gehouden met de milieuwetgeving.

Er zijn diverse redenen waarom agrarische bebouwing zijn functie verliest. Bij het ontbreken van een opvolger wordt het agrarische bedrijf verkocht. Hetzelfde zal gebeuren indien de agrariër niet in staat is om voldoende inkomsten uit het bedrijf te genereren. De ontwikkelingsmogelijkheden liggen dan niet op het terrein van de landbouw. Er zal een functieverandering optreden naar wonen of niet agrarische bedrijvigheid.

Agrarische bedrijven en vrijkomende agrarische bedrijven (vab's) kunnen ook kiezen om te verbreden. Bij verbrede landbouw worden, naast de agrarische bedrijfsvoering, extra mogelijkheden geboden voor natuur- en landschapsbeheer, recreatie, streekgebonden of biologische producten en niet agrarische nevenactiviteiten.

In het gebied aan de Dorpeldijk zijn door de voormalige gemeente Harmelen op basis van de geldende bestemmingsplannen voor drie boerderijen bouwvergunningen verleend. Ten tijde van het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten is de bouw van de drie boerderijen in volle gang. Daarnaast loopt er een procedure tegen deze drie vergunningen. Er is nog geen zekerheid of er daadwerkelijk drie agrarische bedrijven komen. Zodra deze er zijn, worden ze opgenomen in het bestemmingsplan Harmelerwaard.

#### Uitgangspunten agrarische bedrijven

1. De agrarische bedrijven krijgen de bestemming "Agrarisch met landschapswaarden".
2. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.
3. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen. Een nieuwe tweede bedrijfswoning past niet in het beleid van zowel de gemeente als van de provincie.
4. De regeling voor vrijkomende agrarische bedrijven zal aansluiten bij de regeling in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld".
5. De regeling voor nevenactiviteiten zal aansluiten bij de regeling in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld".

#### *Burgerwoningen*

Bestaande woningen krijgen een woonbestemming. Overeenkomstig de provinciale handleiding bestemmingsplannen buitengebied bedraagt de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup>. Gelet op het standpunt van de gemeenteraad inzake het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld", wordt dezelfde getrapte regeling opgenomen in de voorschriften. De inhoud van een burgerwoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> zijn, met dien verstande dat:

- indien de bestaande inhoud minder is dan 450 m<sup>3</sup>, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>3</sup>;
- en indien de bestaande inhoud meer dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, dan mag de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m<sup>3</sup>.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is 50 m<sup>2</sup>.

Het is gemeentelijk en provinciaal beleid dat in het buitengebied geen nieuwe (burger)woningen mogen worden gebouwd. Het uitgangspunt is dan ook dat er in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe woonbestemming worden opgenomen. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden bij woningsplitsing van een karakteristiek hoofdgebouw en bewoning van cultuurhistorisch waardevol bijgebouwen, als hiermee het behoud ervan kan worden gewaarborgd. Daarbij is in principe geen sprake van sloop en herbouw. Daarnaast is onder voorwaarden de "ruimte voor ruimte" regeling (sloop van minimaal 1000 m<sup>2</sup> niet cultuurhistorische waardevolle bedrijfsbebouwing) mogelijk.

#### Uitgangspunten burgerwoningen

1. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup> volgens de getrapte regeling.
2. In principe mag het aantal burgerwoningen in het landelijk gebied niet toenemen.
3. De regeling voor karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorische waardevol bijgebouwen sluit zo veel mogelijk aan bij de regeling in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld".
4. De regeling voor de "ruimte voor ruimte" sluit zoveel mogelijk aan bij de regeling in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld".



### *Niet-agrarische bedrijven*

De bestaande "legale" niet-agrarische bedrijven krijgen een bedrijfsbestemming met een nadere aanduiding van het aanwezige specifieke gebruik. Daarnaast wordt ook het aantal m<sup>2</sup> bebouwingsoppervlak vermeld exclusief bedrijfswoning. Per bedrijf moet overwogen worden of er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn. Uit de inventarisatie is gebleken dat er in het plangebied 7 niet-agrarische bedrijven zijn gevestigd. Hiervan zijn er 2 paardenhouderijen, 1 paardenfokkerij, 2 horecabedrijven, een sorteercentrum en een veevoederbedrijf. Uit de inventarisatie kunnen nog meer niet-agrarische bedrijven naar voren komen. Indien deze "legaal" zijn ontstaan worden ze opgenomen in het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er verscheiden burgerwoningen met kantoor aan huis. Deze kantoren worden niet apart bestemd. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen waarbij het mogelijk is om maximaal 100 m<sup>2</sup> te benutten voor bedrijf- en beroepsactiviteiten aan huis. Met betrekking tot bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Nieuwe bouwpercelen voor vestiging van niet-agrarische bedrijven zijn het in landelijk gebied niet toegestaan. Uitzondering hierop is de mogelijkheid om de bestemming "Agrarisch met landschapswaarden" te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Voor deze niet-agrarische bedrijven is het niet mogelijk om uit te breiden.

Per niet-agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van deze bedrijfswoningen mogen niet mag maximaal 600 m<sup>3</sup> zijn, met dien verstande dat:

- indien de bestaande inhoud minder is dan 450 m<sup>3</sup>, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>3</sup>;
- en indien de bestaande inhoud meer dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, dan mag de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m<sup>3</sup>.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is 50 m<sup>2</sup>.

### *Sorteercentrum Midfresh (Dorpeldijk 6a-1)*

In 2003 is door middel van een vrijstellingsprocedure, artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, medewerking verleend aan de bouw van een bedrijfsruimte aan de Dorpeldijk ten behoeve van de verpakking en distributie van productie die in het (glas)tuinbouwgebied Harmelerwaard worden geproduceerd.

Dit perceel krijgt de bestemming "Bedrijf" met de nadere bestemming "Sorteer en distributiecentrum" met een maximale bebouwingsoppervlakte van 4300 m<sup>2</sup>.

### *Veevoederbedrijf de Heus (Harmelerwaard 1)*

Het veevoederbedrijf de Heus (voorheen van Eck) is reeds decennia op deze locatie gevestigd. Desondanks is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied geen positieve bestemming opgenomen voor genoemd bedrijf. Het huidige bedrijf is in de jaren tachtig ter plaatse herbouwd na een brand. Voor de herbouw is een procedure op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. Het bedrijf krijgt de bestemming "Bedrijf" met de bestemming "veevoederhandel". Het totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is 1210 m<sup>2</sup>. Dit wordt als maximale bebouwingsoppervlakte meegenomen in de voorschriften.

### *Horeca*

Er zijn twee percelen in het plangebied die de bestemming "Horeca" met een nadere bestemming krijgen. Dit zijn de percelen Harmelerwaard 2 (café 't Scheepje) en Kasteellaan 1 (Huize Harmelen). Beide percelen hebben een inpandige bedrijfswoning. De inpandige bedrijfswoning wordt opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Café 't Scheepje heeft een deel van het gebouw in gebruik als bedrijfswoning. In de voorschriften wordt vastgelegd het aantal m<sup>2</sup> dat gebruikt mag worden voor horeca. Dit perceel krijgt de nadere bestemming "café".

Huize Harmelen heeft de horecavoorziening (ontvangstruimte) in de kelder en de bedrijfswoning bevindt zich in de rest van het gebouw. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de karakteristiek van het gebied (een rustige omgeving in een groene setting) en het gebouw niet mogen worden aangetast. Dit perceel krijgt de nadere bestemming "ontvangstruimte". Ook voor dit perceel wordt in de voorschriften het aantal m<sup>2</sup> vastgelegd dat gebruikt mag worden voor horeca.

### *Paardenfokkerij- en houderijen*

De legaal bestaande niet-hobbymatige paardenhouderijen en -fokkerijen krijgen in principe een bedrijfsbestemming, met een nadere bestemming "paardenhouderijen". Hiervoor is gekozen omdat er vaak sprake is van een combinatie van verschillende paardenactiviteiten.

De grens van het hobbymatig houden van paarden en een meer bedrijfsmatige paardenhouderij ligt in het bestemmingsplan bij meer dan 20 NGE (ca. 10 paarden), terwijl dat in milieuwetgeving al bij ca. 5 tot 7 paarden kan zijn.

De twee bestaande paardenhouderijen (Heldamweg 8 en Spijcklaan 4) krijgen de bestemming "Bedrijf" met de nadere bestemming "paardenhouderij". In het bestemmingsplan wordt de maximale oppervlakte aan bebouwing vastgelegd.

De paardenfokkerij (Dorpeldijk) krijgt de bestemming "bedrijf" met de nadere bestemming 'paardenfokkerij'. Dit is een bijzonder situatie. In 2005 is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een paardenstal/werktuigenberging op dit perceel ten behoeve van een paardenfokkerij. Het gebouw is niet conform de verleende vergunning gebouwd. Het gebouw is nu in gebruik als rijhal en dat is niet noodzakelijk voor een fokkerij. Hiertegen loopt nu een handhavingprocedure. Om te zorgen dat de bestaande illegale situatie niet legaal wordt, is gekozen voor deze bestemming. Voor dit perceel wordt een maximale bebouwingsoppervlakte opgenomen. In de maximale oppervlakte bebouwing is ook de niet volgens de verleende vergunning gebouwde bedrijfsgebouw meegenomen.

Als blijkt uit de inspraakreactie van de eigenaar van het perceel dat zijn voorkeur uit gaat naar de bestemming "Bedrijf" met de nadere bestemming "paardenhouderij", dan wordt de oppervlakte van de niet volgens de verleende vergunning gebouwde bedrijfsgebouw van de maximale bebouwingsoppervlakte afgetrokken. Dit omdat het bestaande gebruik niet conform de verleende vergunning is.

### Uitgangspunten niet-agrarische bedrijven

1. Bestaande niet-agrarische bedrijven moeten kunnen blijven voortbestaan
2. Er zijn geen nieuwe niet-agrarische bedrijven toegestaan, tenzij ontstaan via een vrijkomend agrarische bedrijf (geen glastuinbouwbedrijf).
3. Uitbreiding is niet mogelijk.
4. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup> volgens de getrapte regeling

### *Maatschappelijk - Begraafplaats*

In het plangebied is een begraafplaats aanwezig (Dorpeldijk 3). Deze begraafplaats kan voor de langere termijn voorzien in de ruimtebehoefte, zodat geen rekening gehouden hoeft te worden met uitbreiding. Er zijn geen plannen voor uitbreiding van de aanwezige bebouwing. De begraafplaats krijgt de bestemming "Maatschappelijk" met de nadere bestemming "Begraafplaats".

### *Sport - Sportpark*

In het plangebied ligt aan de Sportlaan Sportpark Bijleveld. Het park ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Harmelen midden in de plangebied. Het sportpark herbergt een korfbalvereniging (THOR) en een voetbalvereniging (SCH"44). Het is de bedoeling dat atletiekvereniging Athloi ook gebruik gaat maken van het sportpark.

Het sportpark krijgt de bestemming "Sport" met de nadere bestemming "sportpark". In de voorschriften wordt 1030 m<sup>2</sup> als maximale oppervlakte aan bebouwing opgenomen. In deze maximale bebouwingsoppervlakte is een uitbreiding van maximaal 20% meegenomen.

Het is mogelijk om op het sportveld de bestaande gebouwen te gebruiken voor buitenschoolse opvang (BSO), mits het ondergeschikt is aan de sportactiviteiten.

### Uitgangspunten sport

1. 20% uitbreiding in oppervlakte bebouwing is meegenomen (alleen voor gebouwen t.b.v. de sportactiviteit).
2. Een BSO mag zich vestigen op het sportpark, mits het ondergeschikt is aan de sportactiviteiten en het in de bestaande gebouwen kan plaats vinden.

### *Archeologische en cultuurhistorische waarde*

Cultuurhistorische waarden bestaan uit historisch- geografische waarden en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onder historisch- geografische waarden worden de oorspronkelijke patronen in het landschap verstaan die de ontginninggeschiedenis weergegeven. De cultuurhistorische waardevolle bebouwing bestaat uit monumentale, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing. Archeologische waarden betreffen niet zichtbare, in de bodem verborgen sporen van oude bewoning.

### *Archeologie*

De Harmelerwaard ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische verwachtingswaarde (IKAW). Deze verwachting is gebaseerd op de ligging op de stroomgordel van de Oude Rijn.

### *(Rijks)monumenten*

In het plangebied komt bebouwing met historische betekenis voor (in meer of mindere mate monumentaal, beeldbepalend of –ondersteunend). Het betreft verschillende type bebouwing:

- Verschillende typen boerderijen
- Zomerwoningen
- Schuren.

De gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op basis van de Wet op de archeologische Monumentenzorg en de Monumentenwet 1988 beschermd. Van de overige cultuurhistorische waardevolle panden is in het kader van het Belvedere project een inventarisatie en waardering gemaakt om bij het zoeken naar nieuwe functies voor cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen een afwegingskader te hebben.

Voor de niet-monumenten wordt in het kader van het Belvedere project geen aparte beschermingsregeling voorgestaan, maar juist een ruimere gebruiksmogelijkheid. Op deze manier wordt gestimuleerd dat deze panden in stand blijven met een passende functie.

In het plangebied zijn de volgende panden aangewezen als rijksmonument. Het gaat om de panden gelegen op de percelen Harmelerwaard 3, 12 en 21 en Kasteellaan 1 en Kasteellaan bij 1. Daarnaast zijn diverse panden in het plangebied aangewezen als MIP-pand. Deze panden zijn geïnventariseerd in het kader van het landelijk project het Monumentale Inventarisatie Project tussen 1986 en 1995. De waardevolle gebouwen en andere objecten zijn per gemeente in woord en beeld beschreven. De panden op de percelen Harmelerwaard 5, 8, 10 en 22 hebben de status MIP 2 gekregen en de panden op het perceel Harmelerwaard MIP 3. De hoofdgebouwen krijgen de aanduiding “karakteristiek” en de bijgebouwen de aanduiding “cultuurhistorisch waardevol”, mits dit blijkt uit de inventarisatie in het kader van het Belvedere project. Boerderijen die ouder zijn dan 50 jaar en waarvan de woning en de deel zich onder één dak bevinden, krijgen de aanduiding “karakteristiek”.

### Uitgangspunten Waarde- archeologie

1. De regeling met betrekking tot monumenten, cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de regeling van het bestemming Landelijk gebied Woerden Kamerik Zegveld.

### *Verkeer*

De wegen in het plangebied krijgen de bestemming “verkeer”. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ontwikkeling met betrekking tot de ontsluiting van het glastuinbouwgebied. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de Heldamweg en de Cardus Linnaeusweg.

### *Water*

De hoofdwatergangen en de cultuurhistorische waardevolle watergangen krijgen de bestemming “Water”.

## **Algemene bepalingen**

### *Landgoederen*

In het plangebied komen momenteel geen landgoederen voor. Het provinciaal beleid stelt dat landgoederen ontwikkeld kunnen worden in landelijk gebied 1 en 3. Dit houdt in dat een landgoed alleen ontwikkeld kan worden op gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarde".

### Uitgangspunten Landgoederen

1. Aan het ontwikkelen van een nieuw landgoed worden voorwaarden aan verbonden, die vergelijkbaar zijn met de voorwaarden in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

### *Monumentale bomen*

De bomenstichting heeft in het gebied een inventarisatie opgesteld van monumentale bomen of boomgroepen. In de algemene plaatselijk verordening is voor wat betreft de kapvergunning geen extra afwegingskader voor monumentale bomen of boomgroepen.

In het plangebied zijn een aantal bomen aangeduid als bijzondere status boom. Deze bomen zijn geregistreerd op de gemeentelijke Bijzondere Status Bomen Lijst Woerden. Voor de op de BSB-lijst vermelde houtopstanden wordt in beginsel geen kapvergunning afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situaties.

### Uitgangspunten Monumentale bomen

1. de regeling met betrekking tot monumentale bomen sluit zoveel mogelijk aan bij de regeling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

### *Aanlegvergunning*

De polder Bijveld is een mooi open polder met diverse landschappelijke kwaliteiten, zoals openheid en verkavelingspatroon. Om deze kwaliteiten te beschermen, wordt een aanlegvergunning opgenomen in de voorschriften.

### Uitgangspunten Aanlegvergunning

1. De aanlegvergunning zal niet veel verschillen van de aanlegvergunning van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.