

Gemeente / Woerden

Commentaarnota / Bestemmingsplan Harmelerwaard

Gemeente Woerden 10.014535



Registratiedatum: 05/10/2010
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

opdrachtgever	Gemeente Woerden
opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND /Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
projectnummer	66-104
datum	30 juli 2010, gewijzigd 17 september 2010

a

Gemeente / Woerden

Commentaarnota / Bestemmingsplan Harmelerwaard

INHOUDSOPGAVE**Blz.**

Hoofdstuk 1. Inleiding	5
Hoofdstuk 2. Overlegreacties	7
2.1. Provincie Utrecht	7
2.2. VROM-Inspectie	9
2.3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	9
2.4. LTO Noord	10
2.5. Programmabureau Stad en Land Utrecht	12
2.6. NMU federatie, Emmalaan 41, 3581 HP Utrecht	13
2.7. Milieudienst Noord-West Utrecht	14
2.8. Gemeente Montfoort	15
2.9. Kamer van Koophandel	16
2.10. N.V. Nederlandse Gasunie	16
2.11. Vitens	17
2.12. Monumentencommissie gemeente Woerden	17
Hoofdstuk 3. Inspraakreacties	21
3.1. V.O.F. B. Bolk en F.E. Bolk-de Haaij, Gregor Mendelweg 6, 3481 LC Harmelen	21
3.2. J.P. Bos, Heldamweg 8, 3481 GX Harmelen	22
3.3. A. van Bouwhorst, Oranjepark 12, 3481 HH Harmelen	25
3.4. B. van Bouwhorst, Oranjepark 12, 3481 HH Harmelen	28
3.5. P.G. Callenfels, Harmelerwaard 6, 3481 LB Harmelen	29
3.6. P.G. Callenfels, Harmelerwaard 6, 3481 LB Harmelen	29
3.7. E. Callenfels, Harmelerwaard 6, 3481 LB Harmelen	30
3.8. E. Haaksman, Kasteellaan 1, 3481 GR Harmelen	31
3.9. J.C.E. van den Hoeven, Harmelerwaard 8, 3481 LB Harmelen	32
3.10. G.A.P. Kooijman, Appellaan 2, 3481 GV Harmelen	32
3.11. Kraan, de Joncheerelaan 9, 3481 GN Harmelen	34
3.12. Den Hollander Advocaten, namens A.J. van Kuijk, Dorpeldijk 4, 3481 GW Harmelen	34
3.13. Van 't Hof, Krasselt & Voorhout Architecten B.V., namens M. Kwakkenbos van Kwakkenbos B.V., Harmelerwaard 1, 3481 LB Harmelen	37
3.14. Van Leeuwen, Gregor Mendelweg 7, 3481 LC Harmelen	39
3.15. R.F.J. van Leeuwen, Hofdijk 37, 3417 XE Montfoort	41
3.16. V.d. Linden, Dorpeldijk 2a, 3481 GW Harmelen	43
3.17. CSVB, namens P.J.L. van Schaik, Harmelerwaard 3, 3481 LB Harmelen	44
3.18. R.G. Schuurs, Harmelerwaard 20b, 3481 LC Harmelen	46
3.19. J. van Vuuren, Harmelerwaard 21, 3481 LC Harmelen	48
3.20. Fruitbedrijf van Woudenberg, Noordergaard 42, 3481 TZ Harmelen	53
3.21. A&S advocaten, namens Van Zuijlen, Appellaan 4, 3481 GV Harmelen	54
Hoofdstuk 4. Ambtshalve aanpassingen	61
4.1. Toelichting	61
4.2. Regels	63
4.3. Plankaart	66

Hoofdstuk 1. Inleiding

Deze commentaarnota geeft de resultaten weer van de inspraak- en overlegprocedures die zijn gehouden voor het voorontwerpbestemmingsplan Harmelerwaard van de gemeente Woerden.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Harmelerwaard is toegezonden aan diverse instanties, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken. In hoofdstuk 2 zijn de reacties van de instanties opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 augustus 2009 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 21 inspraakreacties ontvangen. De beantwoording van alle binnengekomen inspraakreacties is verwerkt in hoofdstuk 3.

De overleg- en inspraakreacties zijn letterlijk in de commentaarnota overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd.

Nadat het college van B&W heeft ingestemd met deze commentaarnota zal naar aanleiding van deze nota en (eventuele) ambtshalve aanpassingen het voorontwerpbestemmingsplan aangepast worden tot ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt vermeld dat niet alle (eventuele) ambtshalve aanpassingen in deze commentaarnota zijn opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met een reactie op de zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeente bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

Hoofdstuk 2. Overlegreacties

2.1. Provincie Utrecht

Reactie

Met uw brief heeft u in het kader van het wettelijke vooroverleg mijn reactie gevraagd op het bestemmingsplan "Harmelerwaard" van uw gemeente. Over dit plan merk ik, mede namens de andere provinciale afdelingen, het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Bij de beoordeling van dit voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op de beleidsuitspraken en beleidsregels, zoals deze in bijlage 1 van de Beleidslijn zijn weergegeven. Bij deze beoordeling ligt het zwaartepunt op het vaststellen van strijdigheden met het provinciaal belang i.c. beleidsuitspraken/beleidsregels die zijn aangeduid als categorie 1.

II. Planbeoordeling

Tot nu toe was er voor de polder "Harmelerwaard" geen integraal bestemmingsplan aanwezig. Het gebied was ondergebracht in een drietal verschillende bestemmingsplannen: "Uitbreidingsplan in Hoofdzaken" uit 1958, "Bestemmingsplan Sportlaan" 1995, en "Buitengebied Harmelen 2001". Het bestemmingsplan "Harmelerwaard" vervangt deze plannen met een actuele visie op het gebied. Het plan geeft op de volgende aandachtsgebieden aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen:

1. Archeologie en Cultuurhistorie

In de legenda op de plankaart behorend bij het plan zijn de aanduidingen "cultuurhistorisch waardevol bijgebouw", "karakteristiek hoofdgebouw" en "monument" opgenomen. Op de plankaart zijn deze aanduidingen evenwel nog niet opgenomen. Ik verzoek u om de aanduidingen op de plankaart op te nemen zodat de locatie van deze gebouwen duidelijk wordt.

2. Landbouw

In de Bestemmingsregels (H2) van het plan heeft u de wijzigingsbevoegdheden voor verschuiving en vergroting van bouwvlakken van de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen (artikel 3.6.1). Met punt 3 van de regels wordt toegestaan dat bouwvlakken met maximaal 1 ha mogen worden vergroot. Mede in acht genomen het geringe aantal bedrijven en de reeds vastgelegde omvang van de agrarische bouwvlakken verzoek ik u deze maximale maat te herzien en af te stemmen op de kwaliteiten van het gebied. Een maximale vergroting van bijv. 0,25 ha doet mijns inziens meer recht aan (de kwaliteiten) van het gebied. Het plangebied is immers in zijn geheel gelegen in het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Openheid is één van de kernwaarden van het Groene Hart. Het provinciaal belang richt zich op behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten en deze richtinggevend te laten zien bij de verdere ontwikkeling van de provincie. De in het plan opgenomen (max.) vergrotingsmogelijkheid van de bouwvlakken zal negatieve invloed hebben op de openheid van het landschap. Ik verzoek u, gelet op de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap, het plan bij te stellen.

3. Nieuwe landgoederen

Onder bestemmingen (H.5.3) verwoord in de regels voor het oprichten van nieuwe landgoederen. Daarin stelt u dat het onder voorwaarden mogelijk is om de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden", voor zover deze gronden liggen in of grenzen aan de EHS, te wijzigen in de bestemming "Wonen", "Natuur" en "Groen" voor de realisatie van een nieuw landgoed.

Het ontwikkelen van nieuwe landgoederen in de EHS is in strijd met het provinciaal belang. Gronden binnen de EHS kunnen weliswaar onderdeel zijn van een nieuw landgoed, doch tellen bijv. niet mee bij de bepaling van de minimaal vereiste oppervlakte nieuwe natuur. Ook het oprichten van bebouwing binnen de EHS ten behoeve van een nieuw landgoed is uitgesloten. Zoals het plan nu is ingericht is sprake van strijdigheid met het provinciaal belang. In het verlengde hiervan verzoek ik u de arcering waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid toepasselijk is, nogmaals te bezien. Een arcering over bijvoorbeeld de bestemming "Bos" heeft, in het licht van het bovenstaande, geen betekenis en kan tot verkeerde verwachtingen aanleiding geven.

III. Conclusie

Ik verzoek u met de gemaakte opmerkingen in de verdere planprocedure rekening te houden. Ik ga er vanuit dat het plan verder wordt aangevuld met de resultaten van de inspraak en dat alsnog een watertoets plaatsvindt waarbij aanpassingen op verzoek van het waterschap zullen worden doorgevoerd.

4. Nadere opmerking

In het kader van het wettelijke vooroverleg heb ik op 22 september 2009 al een reactie gestuurd op het bestemmingsplan "Harmelerwaard" van uw gemeente. In aanvulling hierop heb ik, op gebied van recreatie en toerisme, nog een nadere opmerking.

In het plan wordt het aspect "kamperen bij de boer" gemist. Ik zou u in overweging willen geven om in analogie met het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld" een regeling voor dit aspect op te nemen binnen het agrarisch bouwperceel, waarbij wellicht het aantal kampeerplaatsen beperkt kan worden tot 15.

Overwegingen

1. Archeologie en cultuurhistorie: Per abuis zijn de aanduidingen "cultuurhistorisch waardevol bijgebouw", "karakteristiek hoofdgebouw" en "monument" respectievelijk opgenomen als "sba-01", "sba-02" en "sba-03". De plankaart dient te worden aangepast. De aanduidingen "cultuurhistorisch waardevol bijgebouw", "karakteristiek hoofdgebouw" en "monument" worden correct opgenomen.
2. Landbouw: De gemeente zet voor de Harmelerwaard in op het behoud van de agrarische functie. Voor de bestaande agrarische bedrijven binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" dienen er voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te zijn om alle bedrijfseconomische en milieutechnische aanpassingen te kunnen verrichten. De maximale uitbreiding met 1 ha is ons inziens daarom terecht. Nieuwe agrarische bedrijven, niet zijnde glastuinbouwbedrijven in het concentratiegebied, worden niet toegestaan in het plangebied. Aangezien er slechts enkele agrarische bedrijven zijn binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" zal dit ons inziens slechts een geringe invloed hebben op het gebied. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn bovendien voorwaarden verbonden. Eén van de voorwaarden is dat de openheid niet onevenredig mag worden aangetast. Door middel van deze voorwaarde moet bij uitbreiding rekening gehouden worden met de openheid van het landschap. Bij de ontheffingsmogelijkheid in artikel 3.3.2 mag onder voorwaarden tot maximaal 25% buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor een groter oppervlak kan de wijzigingsbevoegdheid toegepast worden, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.
3. Nieuwe landgoederen: Omdat gronden binnen de EHS wel onderdeel kunnen uitmaken van een nieuw landgoed, maar niet meetellen bij de bepaling van de minimaal vereiste oppervlakte nieuwe natuur, is het logischer om de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" niet over gronden te leggen die tot de EHS behoren. Dan is daar ook geen onduidelijkheid over. Dit geldt onder meer voor het bestaande bos. De be-

grenzing van de arcering wordt dan ook aangepast aan de hand van de Provinciale detailkaart EHS.

4. Nadere opmerking: In het bestemmingsplan Harmelerwaard is gekozen voor de ontheffing zoals vermeld in artikel 26.2 van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin zijn kleinschalige kampeermogelijkheden opgenomen voor de bestemming "Agrarisch met waarden", "Bedrijf", "Horeca" en "Wonen".

Conclusie

Het plan wordt aangepast conform bovenstaande suggesties ad 1 en 3.

2.2. VROM-Inspectie

Reactie

Op 26 augustus 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Harmelerwaard".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Overwegingen

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan Harmelerwaard gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijke minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarin alle wateraspecten op correcte wijze zijn opgenomen.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het definitieve bestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u deze heeft vastgesteld.

Overwegingen

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.4. LTO Noord**Reactie**

Hierbij reageren wij op het voorontwerp bestemmingsplan Harmelen, dat momenteel ter inzage ligt. Onze opmerkingen hebben betrekking op het agrarisch gebied met waarden (weidegebied) en op het gebied met glastuinbouwbestemming.

Agrarisch gebied met waarden

1. De bouwvlakken van de drie nog aanwezige agrarische bedrijven zijn betrekkelijk smal en diep ingetekend. Wij verzoeken u bij eventuele aanvragen voor aanpassing van het bouwvlak voldoende flexibiliteit te betrachten, waardoor een functionele en doelmatige bedrijfsvoering op een goede manier kan samengaan met een goede landschappelijke inpassing.
2. Voor dit gebied is onder andere een wijzigingsbevoegdheid voorzien ten behoeve van de omvorming naar een natuurbestemming. Wij gaan er vanuit dat ook voor het gemeentebestuur geldt, dat deze omvorming op vrijwillige basis blijft plaatsvinden.

Agrarisch gebied-glastuinbouw

3. Wij zijn ingenomen met het feit dat het glastuinbouwconcentratiegebied in de Harmelerwaard eindelijk op een adequate manier wordt opgenomen in een bestemmingsplan. Daarmee is dit kerngebied voor een moderne en duurzame glastuinbouw op een goede manier planologisch gewaarborgd.
4. Wel is van belang dat de bouwregels aansluiten bij wat in de praktijk de komende bestemmingsplanperiode als noodzakelijk wordt ervaren. Om als tuinbouwsector te kunnen voldoen aan de reductie-eisen van energieverbruik en lichtuitstoot (conform het convenant Schoon & Zuinig en de uitgangspunten volgens de "Kas als energiebron") is voor een moderne kas een maximale goothoogte van acht meter en een maximale bouwhoogte van tien meter noodzakelijk. Wij verzoeken u dringend om deze maatvoering in het bestemmingsplan op te nemen.
5. Wij verzoeken u om daarbij géén onderscheid te maken tussen beide zijden van de Hugo de Vriesweg. Onze argumentatie daarbij is, dat het gehele glastuinbouwgebied zich binnen de bestemmingsplanperiode moet kunnen ontwikkelen op een wijze waarop men dat binnen een glastuinbouwconcentratiegebied mag verwachten. Daarnaast is er vanuit de Ecologische Hoofdstructuur geen enkele inhoudelijke onderbouwing om de glastuinbouw westelijk van de Hugo de Vriesweg minder duurzaam te willen inrichten.
Volgens de plannen van de provincie ligt een landschappelijke inpassing en inrichting van de strook tussen de Sportlaan en het kassengebied, in het verschiet. Door de inrichting van die strook zal het kassengebied vanuit Harmelen in de toekomst geheel aan het zicht worden onttrokken. Bovendien zien wij niet in dat de hoogte van de kassen van invloed is op het functioneren van de ecologische verbindingzone. Wij verzoeken u dan ook om voor het gehele kassengebied een goot- en bouwhoogte op te nemen, die past bij een duurzame inrichting van het gehele gebied, waarmee de tuinbouwsector in de Harmelerwaard haar bijdrage aan het convenant Schoon & Zuinig kan waarmaken.

Overige

6. Het is ons zijdelings bekend geworden, dat de gemeente Woerden een beroep heeft gedaan op rijksmiddelen om de verspreide glastuinbouwbedrijven binnen Harmelen en langs de Appellaan te kunnen saneren. Zoals bekend is de glastuinbouwsector al jaren voorstander van het concentreren van de glastuinbouw en het saneren van het verspreide glas. Wat ons betreft zouden ook enkele verspreid liggende glastuinbouwbedrijven in de gemeente Utrecht (Bijleveldsweg) daarvoor in aanmerking kunnen komen. Graag zouden wij gezamenlijk met u de mogelijkheden verkennen, om de aldus vrijkomende oppervlakte glas geheel te concentreren in de Harmelerwaard, waarbij een uitbreiding van het glastuinbouwgebied tussen de Dorpeldijk en de spoorbaan Vleuten-Woerden bespreekbaar zou moeten zijn. Een en ander past volgens ons naadloos in het provinciaal beleid conform het streekplan 2005-2015. Wij zouden hierover graag samen met u optrekken naar de gemeente Utrecht en de provincie.

Wij hopen dat u bovenstaande opmerkingen ter harte neemt en zien het aangepaste ontwerpplan met vertrouwen tegemoet.

Overwegingen*Agrarisch gebied met waarden*

1. In de regels is in artikel 3.3.2 de ontheffing opgenomen voor het bouwen buiten bouwvlakken en in artikel 3.6.1 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de verschuiving en vergroting van bouwvlakken. Hierbij wordt ingezet op een doelmatige bedrijfsvoering.
2. In artikel 23.2 lid b en c is aangegeven dat moet vaststaan dat de natuurontwikkeling daadwerkelijk zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden en dat de gronden in bezit zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer als natuurgebied worden ingericht. Deze voorwaarden houden in dat er geen onteigening op basis van dit bestemmingsplan kan plaatsvinden, ook omdat de exacte ligging, inrichting e.d. van de ecologische verbindingzones nog niet zijn uitgewerkt. Maar als de plannen verder zijn uitgewerkt en de gronden zijn verworven, dan is het wel mogelijk deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen. De manier van uitwerken en verwerven kunnen niet in dit bestemmingsplan geregeld worden. Dat gebeurt in het kader van het Raamplan Utrecht-West.

Agrarisch gebied-glastuinbouw

3. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
4. De huidige standaard pothoogten van kassen (Venlokas, breedkapper) zijn 4,5 en 5 meter volgens het Platform Toeleveranciers Glastuinbouw (www.avag.nl). De toegestane goothoogten in het bestemmingsplan zijn hoger (5,5 resp. 6,5 meter). Het kan zijn dat door bepaalde ontwikkelingen een hogere goot- en nokhoogte noodzakelijk is, maar dan moet nog wel de afweging plaatsvinden of dit dichtbij andere functies (wonen, bedrijf, recreatie, natuur) mogelijk is en of de belangen van naburige functies niet onevenredig geschaad worden. Met een ontheffingsmogelijkheid tot een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 10 meter kan deze afweging dan ook plaatsvinden.
5. In het Raamplan Groengebied Utrecht-West is een ecologische en recreatieve verbinding aangegeven in het gebied tussen de Sportlaan en het kassengebied. Bij de artikel 19 procedure voor het kassengebied langs de Hugo de Vriesweg is destijds voor een lagere goot- en nokhoogte gekozen. De bij overweging 4 genoemde ontheffingsmogelijkheid is ook voor dit gebied van toepassing, waarbij dan ook een afweging kan plaatsvinden met de belangen van de toekomstige ecologische en recreatieve verbinding. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de Provincie Utrecht is

aangegeven dat een bestemmingsplan voor een gebied, aangeduid als “Landelijk gebied”, geen bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan in de nabijheid van gebieden, die zijn gelegen binnen de “Groene contour” en de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantasten (artikel 4.1 lid 6 PRV). Hierdoor wordt de noodzakelijke afweging nog belangrijker.

Overige

6. De gemeente Woerden heeft geen beroep gedaan op rijksmiddelen om de verspreide glastuinbouwbedrijven te kunnen saneren. De bedrijven, die afbouwen buiten het concentratiegebied voor glastuinbouw, maken soms gebruik van de ‘ruimte voor ruimte’ regeling. Ook is er in het kader van de landinrichting Haarzuilens door de Dienst Landelijk Gebied een glasbouwbedrijf aangekocht en gesloopt.

Conclusie

De opmerkingen onder 4 en 5 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Programmabureau Stad en Land Utrecht

Reactie

Graag wil ik, namens de gebiedscommissie Stad en Land Utrecht, reageren op het voorontwerpbestemmingsplan “Harmelerwaard”. Dit is een reactie op uw brief van 25 augustus 2009 aan Dienst Landelijk Gebied.

1. De recreatiegebieden, tevens EHS verbinding, van het raamplan “Groengebied Utrecht West” zijn niet concreet begrensd in dit voorontwerp. Wij verzoeken u dringend om deze strook, ten westen van het kassengebied, als openbaar recreatiegebied te bestemmen. De Gebiedscommissie werkt in opdracht van de Provincie Utrecht aan het raamplan en er zijn reeds middelen om het recreatiegebied te verwerven, in te richten en het beheer te regelen. Dat zal gerealiseerd worden binnen de periode van dit bestemmingsplan. Dienst Landelijk Gebied (DLG) voert in opdracht van de gebiedscommissie het projectmanagement van dit project. De begrenzing van het recreatiegebied in detail kan op korte termijn met DLG worden uitgewerkt.
2. Met de bestemming als “Recreatie” kan de gebiedscommissie de uitvoering ter hand nemen. Belangrijk instrument daarbij is het aankopen van deze gebieden op basis van volledige schadeloosstelling. Dat zal in principe op vrijwillige basis plaatsvinden maar in uiterste situaties wordt onteigening op termijn niet uitgesloten. De provincie heeft onlangs dit beleid vastgesteld in haar nota “prioritaire gebieden”, vastgesteld door PS in september jl. Zonder concrete begrenzing en bestemming in uw bestemmingsplan vervalt de mogelijkheid van volledige schadeloosstelling.
3. De hoofdfunctie van de nieuwe bestemming is openbaar recreatiegebied. De financiering komt vanuit het RODS-beleid (Recreatie om de Stad). Ook zijn de gebieden opgenomen als RodS in het recent opnieuw vastgestelde natuurbeheerplan van de provincie Utrecht (vastgesteld door GS op 29 september 2009). De begrenzing is conform de voorafgaande natuurgebiedsplannen van de Provincie. Het is nadrukkelijk wel de bedoeling dat deze verbindingen ecologisch gaan functioneren. De aanleg van het recreatiegebied zal invloed hebben op de landbouwstructuur. Dat vergt zorgvuldige aandacht en nadere uitwerking. Met aankoop op basis van volledige schadeloosstelling kunnen -indien nodig- bedrijven worden verplaatst en bedrijven die deels in het recreatiegebied kunnen ook worden gecompenseerd. Verder kan met aanvullende grondtransacties en kavelruilingen de situatie van de blijvende landbouw worden verbeterd. De gebiedscommissie wil in overleg met u en de landbouworganisatie LTO dit nader uitwerken.

4. Tot slot wijs ik u erop dat de aansluitingen ten noorden en ten zuiden van het plangebied ook worden gerealiseerd. In het noorden sluit het aan op het bestemmingsplan Haarzuilens. In het zuiden op uw gebied "avontuur natuur" en de polder Reijerscop. Het recreatiegebied ten oosten van Harmelen vormt dus een essentiële schakel in het raamplan "Groengebied Utrecht-West".

De gebiedscommissie Stad en Land Utrecht wil graag met u samenwerken bij de verdere uitwerking en realisatie van deze recreatiegebieden.

Overwegingen

1. De gemeente Woerden heeft de bereidheid om mee te werken aan de uitvoering van het Raamplan Groengebied Utrecht-West. In dat Raamplan wordt echter uitgegaan van vrijwillige verwerving.
2. Recent is bekend geworden dat de mogelijkheid van volledige schadeloosstelling vervalt als er geen onteigeningstitel is (in het bestemmings-, inpassings- of WILG-plan). Daardoor is de situatie gewijzigd ten opzichte van het Raamplan. De Europese regelgeving verbiedt namelijk volledige schadeloosstelling als er geen onteigeningstitel is, omdat het anders als staatssteun wordt gezien. Er zal eerst een nadere uitwerking van de recreatieve en ecologische verbinding nodig zijn om de inrichting en de haalbaarheid te kennen. Dat is nu nog niet gebeurd, zodat er geen goede onderbouwing is van de inrichtingsaspecten (wat voor type recreatiegebied) en de exacte ligging van de recreatieve en ecologische verbindingen, bijvoorbeeld hoe en waar de Leidse Rijn en de Bijleveld zullen worden doorkruist. Zodra deze uitwerking er is, is het mogelijk om via een WILG-plan, een postzegelbestemmingsplan of inpassingsplan de daadwerkelijke begrenzing, inrichting en haalbaarheid (verwerving) vast te leggen met tegelijkertijd een onteigeningstitel.
De verplichte combinatie van volledige schadeloosstelling met onteigeningstitel zal besproken worden met de gemeenteraad, omdat dit een beleidswijziging is ten opzichte van eerdere uitspraken van de gemeenteraad over vrijwillige verwerving.
3. De gemeente wil graag met u de nadere uitwerking van de recreatieve en ecologische verbindingen oppakken, maar gezien de vele onzekere aspecten lukt dat niet meer voordat dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Nu is dit ook een conserverend bestemmingsplan; voor nieuw ontwikkelingen, die nog niet zijn uitgekristalliseerd, behoort een postzegelbestemmingsplan tot de mogelijkheden.
4. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.6. NMU federatie, Emmalaan 41, 3581 HP Utrecht

Reactie

Onlangs ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan Harmelerwaard, waarvoor onze hartelijke dank. Omdat in het gebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn en het plan conserverend van aard is, zien wij af van een inhoudelijke reactie.

Overwegingen

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.7. Milieudienst Noord-West Utrecht

Reactie

In het kader van het vooroverleg voor het voorontwerpbestemmingsplan Harmelerwaard heeft u mij om een reactie gevraagd. Hieronder vindt u mijn opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

Geur

De geurverordening Woerden is op 19 juni in werking getreden. De paragraaf geurhinder moet daarom geactualiseerd worden:

1. pagina 44: laatste zin "Na verwachting...vastgesteld." vervangen door: "De geurverordening is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De geurverordening is op 19 juni 2009 in werking getreden."
2. pagina 49: laatste zin "Voor de gemeente Woerden geldt de gemeentelijke verordening Lokaal geurbeleid landelijk gebied, gemeente Woerden." vervangen door: "Voor de gemeente Woerden geldt vanaf 19 juni 2009 de gemeentelijke verordening Lokaal geurbeleid landelijk gebied, gemeente Woerden."

Hiernaast nog enkele tekstuele opmerkingen:

3. op pagina 39 wordt onder de paragraaf "Niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen" nog het veevoederbedrijf (De Heus veevoerders) genoemd. Dit bedrijf gaat verdwijnen. Daar waar het mogelijk is zou de bestemming van dit perceel, vooruitlopend op de gewenste wijzigingen, moeten veranderen. Het produceren van veevoeder geeft nu nogal wat geuroverlast voor de omgeving. Graag de bestemming zo maken dat er geen veevoeder meer mag worden geproduceerd. Indien het bedrijf gevestigd blijft, dan adviseer ik u om het bedrijf ook te vermelden conform mijn advies van 13 februari 2009.
4. pagina 55, tweede alinea: "schaalvergroting," invoegen voor de woorden "het milieu" in de derde regel.
5. pagina 56, laatste alinea (kopje "Nieuwe landgoederen"): graag hier de volgende zin toevoegen: "Hierbij mogen omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt."
6. op pagina 55 wordt aangegeven dat bij de bepaling van de bouwvlakken is getoetst aan de milieuwetgeving. Dit lijkt niet voor alle bouwvlakken correct te zijn gebeurd, met name voor het bouwvlak Harmelerwaard 5.

Geluid en lucht

7. Hier bent u inmiddels al (per email) separaat over geadviseerd.

Bodem

8. Ik stel voor dat de paragraaf bodem wordt vervangen door de bijgevoegde paragraaf (zie bijlage).

Externe veiligheid

9. Er valt mij op dat deze bestaat uit een samenvoeging van eerdere adviezen. Hierdoor wordt enerzijds onvoldoende aangesloten bij het voortschrijdend inzicht en anderzijds staan er nu fouten in. Ik adviseer u daarom om de op 13 februari 2009 door mij verzonden tekst voor de paragraaf externe veiligheid te gebruiken (nogmaals bijgevoegd).

Overwegingen

Geur

1. Wij stemmen in met de opmerking. De toelichting wordt aangepast.
2. Wij stemmen in met de opmerking. De toelichting wordt aangepast.
3. Het betreffende veevoederbedrijf verdwijnt uiterlijk eind 2012 uit het plangebied. Tot die tijd worden twee van de aanwezige gebouwen nog gebruikt door het veevoederbedrijf. De overige gebouwen worden in gebruik genomen door een aannemersbedrijf. In het bestemmingsplan zal daarom de nadere bestemming in de tabel worden aangepast tot "aannemersbedrijf", zodat zich hier geen nieuw veevoederbedrijf kan vestigen en het gebruik van twee van de bestaande gebouwen door het veevoederbedrijf tot 2012 onder het overgangsrecht valt. Nu sprake is van concreet zicht op beëindiging van dit gebruik, is dat toegestaan.
4. Wij stemmen in met de opmerking. De toelichting wordt aangepast.
5. Wij stemmen in met de opmerking. De toelichting wordt aangepast.
6. In principe zijn alle bouwvlakken getoetst aan de milieuwetgeving. Dit zal worden gecontroleerd en indien blijkt dat er niet voldaan wordt aan de wetgeving, zullen de betreffende bouwvlakken worden aangepast.
Gebleken is voorts dat op Harmelerwaard 5 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. Op 15 augustus 2008 heeft de Milieudienst Noord-West Utrecht het perceel bezocht: het aantal nge komt uit op minder dan 20. De bestemming dient derhalve te worden gewijzigd naar "Wonen", met de aanduiding VAB.

Geluid en lucht

7. De opmerkingen in het advies zullen worden verwerkt in de toelichting.

Bodem

8. De bij de reactie bijgevoegde paragraaf over bodem zal worden geïntegreerd in het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangevuld en geactualiseerd met de toegezonden informatie.

Externe veiligheid

9. Wij stemmen in met de opmerking. De toegezonden tekst van 13 februari 2009 wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast.

Conclusie

Het plan wordt aangepast op alle bovengenoemde punten.

2.8. Gemeente Montfoort

Reactie

Op 26 augustus 2009 ontvingen wij uw brief waarin u aangeeft het voorontwerpbestemmingsplan "Harmelerwaard" ter inzage te leggen en ons in de gelegenheid stelt om een reactie te geven op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Bij deze willen wij u laten weten dat wij kennisgenomen hebben van het voorontwerpbestemmingsplan en dat wij geen op- of aanmerkingen hebben. Wij wensen u veel succes bij de verdere ontwikkeling van dit plan.

Wilt u zo vriendelijk zijn bij een reactie op deze brief te verwijzen naar ons kenmerk.

Overwegingen

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het kenmerk van de brief van de gemeente Montfoort is PR-09-09750/UIT/09-03193.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.9. Kamer van Koophandel

Reactie

In reactie op uw schrijven d.d. 25 augustus 2009 onder kenmerk U-12861, laten wij u weten de volgende opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan "Harmelerwaard".

Wij constateren dat het plan mogelijkheden biedt voor vestiging van niet-agrarische bedrijven. Toch willen we bepleiten de volgende verruiming op te nemen: In de toelichting op blz. 56 en in de regels onder andere op blz. 48 is een sloopregeling opgenomen in geval een niet-agrarische bedrijf zich wil vestigen in een zogeheten VAB. Wij vragen u om af te zien van de eis tot slopen en de sloopregeling in het plan hierop aan te passen. Wij achten de regeling onnodig beperkend en belemmerend voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid. Een alternatief kan zijn dat u via maatwerk een uitzondering opneemt op de eis tot sloop.

In het vertrouwen dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd, vernemen wij vanzelfsprekend graag uw reactie op onze opmerkingen.

Overwegingen

Het gemeentelijk beleid is dat geen sloop wordt vereist in het geval van een aan het landelijk gebied gebonden functie, zoals een loonwerkbedrijf, of een functie die iets toevoegt aan de beleving van het landelijk gebied, zoals recreatie of zorg. Bij functies, die niets toevoegen aan de beleving of die niet gebonden zijn aan het landelijk gebied, is het verplicht eenzelfde oppervlakte bebouwing te slopen als die gebruikt wordt voor de nieuwe functie, met een maximum van 250 m² te slopen bebouwing. Dit past in het provinciaal beleid, aangezien dit beleid er onder meer op is gericht niet-agrarische bedrijfsvormen in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Het uitgangspunt hierbij is een forse reductie van de bebouwing. Met de gemeentelijke regeling wordt zowel kwaliteitswinst door ontstening bereikt als een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het landelijk gebied. De regeling in het bestemmingsplan blijft gehandhaafd.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.10. N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie

Naar aanleiding van uw brief van 25 augustus jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in art 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Overwegingen

De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" is nog steeds van kracht. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.11. Vitens

Reactie

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van de naar Vitens gestuurde vooroverleg bestemmingsplan Harmelerwaard.

Wij hebben kennis genomen van het bovengenoemde plan en laten u hierbij weten geen op- en aanmerkingen te hebben.

Wij wensen u veel succes bij de verdere ontwikkeling van dit plan.

Overwegingen

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.12. Monumentencommissie gemeente Woerden

Reactie

U stelde ons bij brief van 25 augustus j.l. (U-12833) in de gelegenheid een schriftelijke reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan "Harmelerwaard".

In de vergadering 30 september 2009 is het voorontwerp bestemmingsplan Harmelerwaard aan de orde geweest.

Daarbij is het volgende besproken:

1. Het moet ons van het hart dat wij erg zijn geschrokken van het gapende gat tussen de analyse van de nog aanwezige kwaliteiten, die terecht worden gebaseerd op de geomorfologie (stroomrug-gebied) en de historische geografie (ontginningslijnen en lintbebouwing) enerzijds en de mate waarin dit vertaald wordt in de uiteindelijke bestemmingen en regels anderzijds. Wij hebben grote moeite teksten serieus te nemen als: "...de waarde is vooral gelegen in de moderne verschijningsvormen van gebouwen..." (blz. 17, par. 2.4.1).

2. Groot gemis in dit verband is dat geen enkele relatie wordt gelegd met de kwaliteiten en ontwikkeling van de polder ten zuiden van de Leidsche Rijn. Terwijl de historische ontginningslijnen en lintbebouwing met doorzichten aan weerszijden van de rivier juist het hoofdkenmerk van het gebied zijn, zoals het bestemmingsplan zelf ook stelt. Aan beide zijden van de rivier zijn de lintbebouwing en de historische ontginningsstructuur nu nog beeldbepalend. Deze moeten als uitgangspunt dienen bij eventuele verdere ruimtelijke ontwikkeling. Wij adviseren u daarom om in de functionele beschrijving en in de gebiedsvisie aan te geven hoe u deze samenhang tussen beide zijden van de rivier ziet.
3. Voorts adviseren wij u in het bestemmingsplan aan te geven dat alle nog bestaande historische watergangen bestemd zijn als water.
4. De plankaart laat nu zien dat de bestemming glastuinbouw tot aan de weg Harmelerwaard wordt gegeven. Daarmee is er duidelijk geen sprake meer van de kwaliteit lintbebouwing, van herkenbare ontginningslijnen en van doorzichten vanaf de weg. Dat negatieve effect wordt nog versterkt door de betrekkelijk lichte procedure die u voorstelt van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe bedrijfswoningen. U zult ofwel in het bestemmingsplan expliciet moeten aangeven dat u de nog resterende huidige (historische) kwaliteiten van het gebied - behoudens de waardevolle gebouwen zelf - volledig opgeeft, ofwel de huidige plankaart wijzigt en de bestemming glastuinbouw ten minste enkele honderden meters van de weg afhoudt met te formuleren eisen voor het ontwerp van de rand van de glastuinbouw waarop vanaf de weg zicht is. Het laatste is ons advies. Daarmee voorkomt u ook dat enkele Rijksmonumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen rondom in het glas en/of bedrijfswoningen komen te staan. Met de huidige plankaart zal dit wel gebeuren en dat is in flagrante tegenspraak met zowel Rijks- en provinciaal beleid als uw eigen beleid waarin tegenwoordig de relatie tussen een monumentaal gebouw en zijn omgeving centraal staat.
5. Verder is opvallend dat u het gebied ten westen van de Sportlaan als stedelijk uitloopgebied ziet met vooral een recreatieve en landschappelijke functie, terwijl de polder Harmelerwaard met zijn resterende kwaliteiten eveneens een dergelijke functie zou moeten vervullen, maar dan voor de (vele) inwoners van Leidsche Rijn. Het bestemmingsplan lijkt hier ook rekening mee te houden qua tekst en bestemmingsmogelijkheden van gebouwen, maar door overal glas toe te laten is duidelijk dat u deze functie van het gebied niet serieus neemt. Wij adviseren u uw keuze expliciet te maken.
6. Positief waarderen wij dat u functiewijzigingen voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen mogelijk maakt op voorwaarde dat dit "duidelijk bijdraagt aan de mogelijkheden voor instandhouding". Wij adviseren deze geciteerde zin te vervangen door de voorwaarde dat de wijzigingen moeten leiden tot verbetering van de cultuurhistorische kwaliteit van de gebouwen, blijkend uit een advies van de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap.

Tot zover ons advies op hoofdlijnen over dit voorontwerp. Graag horen wij van u welke consequenties u aan dit advies verbindt. De commissie blijft graag op de hoogte van het vervolgtraject.

Overwegingen

1. De functionele analyse (hoofdstuk 3) wordt gekoppeld aan de juridische planregeling (hoofdstuk 5) door middel van de gebiedsvisie (hoofdstuk 4). Wij erkennen dat in hoofdstuk 4 geen duidelijk onderscheid is tussen het beleid voor het 'glas-gebied' en het 'gras-gebied'. In hoofdstuk 4 zal dit onderscheid worden benadrukt. De toelichting wordt aangepast.
Het genoemde tekstgedeelte is overgenomen uit het gemeentelijke welstandsbeleid Welstandsnota Woerden, herziening 2009. Op pagina 124 staat het tekstgedeelte.
2. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de doorzichten in de lintbebouwing en de historische ontginningslijnen. De bestemming "Agrarisch met waarden" is opgenomen omdat de openheid van het gebied bescherming behoeft en in het bestemmingsplan is ingespeeld op het karakteristieke verkavelingspatroon. Vanuit het provinciaal beleid is echter ook ingezet op het glastuinbouwconcentratiegebied met de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw". De doorzichten van de Harmelerwaard naar de polder Bijleveld zullen mogelijk veranderen, gezien de zoeklocatie in de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 voor een regionaal bedrijventerrein in de polder Bijleveld. In hoofdstuk 4 dient de relatie met de doorzichten in de lintbebouwing en de historische ontginningslijnen nader te worden beschreven. De toelichting wordt hierop aangepast.
3. In de toelichting is aangegeven dat de cultuurhistorisch waardevolle watergangen de bestemming "Water" hebben gekregen, in paragraaf 5.3.10. Deze waardevolle watergangen zijn geïnventariseerd in het kader van het Belvedereproject Land van Woerden (zie: rapportage door A. Haartsen).
4. Het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 1971" laat overal in het bestaande glastuinbouwconcentratiegebied kassen toe op korte afstand van de bestaande woningen en bijgebouwen. In de milieuwetgeving is een minimale maat van 25 meter vereist tussen kassen en burgerwoningen. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en zal de glastuinbouwbestemming handhaven waar de kassen, waterbassins en schuren nu al aanwezig zijn. Nog nader zal worden afgewogen of tuinen, behorend bij burgerwoningen of bedrijven, wel of niet de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" moeten krijgen. Daarnaast worden ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouwbedrijven nader gezien. Dan wordt ook meegewogen in hoeverre ontwikkeling mogelijk is in de nabijheid is van monumentale bebouwing. De bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" blijft in ieder geval wel gehandhaafd. De bouwvlakken worden aangepast, zodat bebouwing tot aan de weg niet in alle gevallen mogelijk is.
5. Het gebied, dat in het Streekplan is aangeduid als "Landelijk gebied 1", is aangewezen als stedelijk uitloopgebied (mede voor de inwoners van Leidsche Rijn). Dit is het gebied ten westen van de Sportlaan. In dit gebied is onder andere ruimte voor de landschappelijke waarden en recreatie. In het gebied zijn geen mogelijkheden voor het oprichten van glastuinbouw.
Het gebied, dat in het Streekplan is aangeduid als "Landelijk gebied 2", is aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Dit is het gebied ten oosten van de Sportlaan en is geen stedelijk uitloopgebied.
6. Deze regeling komt overeen met de regeling in het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld". In artikel 26.1.5 is een ontheffing mogelijk voor andere functies in het karakteristieke hoofdgebouw en cultuurhistorisch waardevol bijgebouw. Deze andere functies zijn toegestaan als het bijdraagt aan de instandhouding van het gebouw. Dit is gebaseerd op het principe dat er beter een passende functie in een cultuurhistorisch waardevol gebouw kan komen ter behoud van het gebouw, dan dat het gebouw leeg staat en verpaupert. Een advies van de Commissie is niet nodig, omdat er geen extra eisen worden gesteld aan restauratie, want een andere functie mag ook in normale vrijkomende agrarische bebouwing. De enige meer-

waarde kan zijn dat het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maat is in plaats van een gesteld maximum bij normale vrijkomende agrarische bebouwing. Dat is onvoldoende reden om een restauratieverplichting en advies van de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap te eisen.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie zal de toelichting op de punten 1, 2 en 4 worden aangepast.

Hoofdstuk 3. Inspraakreacties

3.1. V.O.F. B. Bolk en F.E. Bolk-de Haaij, Gregor Mendelweg 6, 3481 LC Harmelen

Reactie

Gregor Mendelweg:

Wij wonen aan de Gregor Mendelweg, van oudsher een smal tuindersweggetje met 6 huizen. Inmiddels zijn van de 6 bedrijven 3 bedrijven niet meer als tuinbouwbedrijf actief en de huizen daarvan worden door burgers bewoond, voor 1 bedrijf is glastuinbouw een nevenverdiensite (dat zijn wij), 1 bedrijf is een afbouwend bedrijf en 1 bedrijf functioneert nog volledig als glastuinbouw bedrijf en is richting Hugo de Vriesweg uitgebouwd, dit bedrijf heeft ook mogelijkheden om verder uit te bouwen richting Hugo de Vriesweg en daar een aansluiting op te maken. De Gregor Mendelweg is heel smal en bij ieder huis zit maar een klein stukje tuinbouwland. Niet aantrekkelijk voor toekomstig glastuinbouw. Het opkopen van de Gregor Mendelweg voor een toekomstige koper is niet een reële optie.

Onze positie:

Met het vastleggen van de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”, voor een groot gedeelte van de Harmelerwaard, worden de belangen van enkele eigenaren van een klein glastuinbouw bedrijf ernstig geschaad.

Deze kleine bedrijven, waarvan ons bedrijf hier al bijna 18 jaar gevestigd is, hebben weinig toekomstperspectief.

We zijn volledig door andere bedrijven en burgerwoningen ingesloten, we hebben maar 2400 m² glas, dus dat is meer in de richting van een hobby-tuinderij geworden. Als hoofdinkomsten verhuur ik mij zelf als ZZP-er. Dit is geen volwaardig glastuinbouwbedrijf meer te noemen en ook voor eventueel derde niet mogelijk om hier ooit nog een glastuinbouwbedrijf van te maken gezien de smalle strook tuinbouwgrond.

Wij hebben het huis fiscaal als privé woning opgegeven en dus nooit afschrijving van de woning als bedrijfskosten opgevoerd en veel geïnvesteerd in de woning, in de veronderstelling dat het te verkopen was als privé woning, temeer omdat toen wij hier 18 jaar geleden begonnen de woning van de burens, wat ook een voormalig tuinbouwbedrijf was, aan een burger verkocht is. En nog niet al te lang geleden twee andere voormalige tuinbouwhuizen naar burgers gegaan zijn. Om deze reden dachten wij een goede pensioensvoorziening op te bouwen.

Als tuinbouwbedrijf is de omvang van ongeveer 0,8 ha en in verhouding te dure huis niet te verkopen aan een tuinder. We zouden dan voor de verkoop aangewezen zijn (als ze al geïnteresseerd zijn) op een aangrenzend bedrijf maar deze zal ongetwijfeld heel laag bieden voor het kleine stukje grond (alleen tuinland waarde en waarschijnlijk geen interesse in de woning). Daarnaast zal als de woning bewoond blijft ook nog de wettelijke voorgeschreven afstand van 25 meter moet worden gehandhaafd. Er blijft dan wel een heel smal strookje land over.

En er zal ook nog veel moeten worden omgehaald om het bij een ander bedrijf te betrekken, omdat we aan de ene kant begrenst zijn door de Gregor Mendelweg en aan de andere kant door een brede sloot.

Door de waardedaling van het geheel bij een rigide doorvoering van het bestemmingsplan, zal dat voor ons pensioen desastreuze gevolgen hebben en lijden we schade die rechtstreeks het gevolg zijn van dit plan (planschade).

Daarom vragen wij om een wijzigingsbevoegdheid voor als wij stoppen met het bedrijf. Wij zouden dan een wijziging willen naar een V.A.B. woning dan wel burgerwoning. Temeer omdat er op de Gregor Mendelweg reeds 3 voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoning gewijzigd worden. Anders is er sprake van ongelijke behandeling.

Overwegingen

Het oostelijk deel van de polder Harmelerwaard is door de provincie Utrecht aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, waar de glastuinbouw zich moet kunnen ontwikkelen. Het betreft het ontwikkelen van de bestaande bedrijven en het hervestigen van glastuinbouwbedrijven die elders in de provincie onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Ook in andere plannen, zoals het Raamplan Groengebied Utrecht-West en de Ruimtelijke Onderbouwing Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard, is reeds ingezet op de ontwikkeling van glastuinbouw in dit gebied. In dit bestemmingsplan wordt daarom ook voortgebouwd op de visie van glastuinbouwontwikkeling. Dit leidt er toe dat de glastuinbouwbedrijven planologisch zo min mogelijk in hun bedrijfsvoering dienen te worden belemmerd. De situatie van het onderhavige bedrijf heeft te maken met de markt. Volgens de visie van dit bestemmingsplan is het niet de bedoeling nieuwe woonbestemmingen op te nemen in het glastuinbouwconcentratiegebied, aangezien de glastuinbouw zich hierdoor minder goed kan ontwikkelen. Daarbij is op onderhavige locatie in 2004 nog een kas van 2.400 m² vergund en gebouwd. Er is toen aangegeven dat het een klein, maar reëel agrarisch bedrijf was. Vanwege deze recente bouw van de kas is er nu dan ook geen aanleiding voor het toekennen van een bestemming "Wonen". Dit is een conserverend bestemmingsplan waarin de huidige situatie is weergegeven. De planologische wijziging voor de 3 voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoning waarop is gedoeld, valt onder een andere planologische regeling (en visie) dan dit op te stellen bestemmingsplan.

Desalniettemin is besloten om een wijzigingsbevoegdheid hier op te nemen om in dit geval omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (bestemming "Wonen") mogelijk te maken.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie wordt bovenbedoelde wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Gregor Mendelweg 6 opgenomen.

3.2. J.P. Bos, Heldamweg 8, 3481 GX Harmelen

Reactie

Door middel van dit schrijven doe ik u tijdig mijn inspraakreactie toekomen op het voorontwerpbestemmingsplan Harmelerwaard (hierna te noemen het plan).

1. Ik ben eigenaar van het object gelegen aan de Heldamweg 8, in het plan thans ingetekend als bedrijf (paardenhouderij). In het verleden heb ik het object gekocht als woning en van de gemeente uitdrukkelijk toestemming gekregen om het ook als zo-

danig te gebruiken. Mocht ik besluiten de paardenhouderij op deze locatie te beëindigen dan zou ik de mogelijkheid willen hebben de bestemming in wonen te laten wijzigen. Artikel 23 van het plan geeft Burgemeester en Wethouders weliswaar de mogelijkheid de bestemming te wijzigen indien binnen het bestemmingsvlak geen bedrijf meer is gevestigd maar dit scheidt een afhankelijkheid. Ik verzoek u dan ook deze bevoegdheid in het plan te wijzigen in een verplichte medewerking indien wordt aangetoond dat het bedrijf is geëindigd ("Burgemeester en wethouders zijn bevoegd....." wijzigen in "Burgemeester en wethouders zullen.....").

2. Het voor ons op de plankaart ingetekende bestemmingsvlak is veel te smal. Hierdoor zou de bedrijfsvoering in de toekomst beperkt kunnen worden. Wij verzoeken u dit aan de noordzijde op te schuiven (verbreden), minimaal tot en met de recentelijk vergunde inrit.
3. Op het perceel zuidelijk naast ons object is tot onze verbazing een bouwvlak ingetekend. Hier is thans geen bebouwing aanwezig. Ik wijs erop dat het plan uitdrukkelijk stelt dat nieuwbouw van burgerwoningen niet aan de orde is en het bouwen van een tweede bedrijfswoning eveneens is uitgesloten. Voorts wijs ik erop dat een bouwvlak op deze locatie mijn bedrijfsvoering (en daarmee de waarde van onze locatie) ernstig kan schaden i.v.m. (milieuregels omtrent afstanden, rekening houdend met onze paardenhouderij dan wel mogelijke glastuinbouw in dit gebied (geur, geluid, luchtkwaliteit etc.).
4. In het vigerende bestemmingsplan buitengebied bestaat de mogelijkheid tot het verlenen van binnenplanse vrijstelling voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. In het plan behoort dit niet meer tot de mogelijkheden. Ook hierdoor zou de bedrijfsvoering in de toekomst beperkt kunnen worden waardoor wij in een slechtere positie komen te verkeren. Juist bij een paardenhouderij waarbij dag en nacht mensen aanwezig dienen te zijn voor de verzorging van de paarden is het niet ondenkbeeldig dat een tweede bedrijfswoning in de toekomst noodzakelijk is.
5. Ik vraag mij af of de norm van 2500 m² (als opgenomen onder artikel 23 sub k) voor de bouw van twee vrijstaande woningen overeenstemt met Rijks en Provinciaal beleid voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.
6. De Nota van Uitgangspunten stelt dat in het plan rekening wordt gehouden met de ontsluiting van het glastuinbouwgebied. Dit vind ik in het plan niet terug. Dit scheidt onduidelijkheid.

Ik verzoek u met bovenstaande punten rekening te houden bij de verdere totstandkoming van het ontwerpplan.

Overwegingen

1. In 1975 is op deze locatie een woning met bedrijfsruimte vergund. Daarna zijn meerdere verbouwingen aan de bedrijfsruimte, kantoor en de woning vergund. Niet bekend is dat er toestemming is verleend om deze locatie alleen te gebruiken als woning. In 2000 heeft u bouwvergunning ontvangen voor het oprichten van een africhtingshal en stal voor paardenfokkerij. Voor het bedrijf lijkt het ons niet wenselijk om hier de bestemming "Wonen" op te nemen. De woning wordt dan gezien als een 'gevoelig' object in het kader van de milieuwetgeving. Dit gevoelige object zou belemmerend kunnen zijn voor eventuele toekomstige bedrijfsactiviteiten en uitbreidingen van het bedrijf. Bovendien dient de woning te worden bestemd conform het daadwerkelijke gebruik, in dit geval dus als bedrijfswoning.

Ten aanzien van artikel 23 wijzen wij erop dat de voorgestelde aanpassing, van een bevoegdheid in een verplichting, niet doorgevoerd kan worden. Deze zou namelijk in strijd zijn met de grondslag voor het opstellen van bestemmingsplannen, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wet geeft letterlijk aan dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders, met in achtneming van de bij het plan te geven regels, binnen bij het plan aan te geven grenzen het plan kunnen wijzigen; een bevoegdheid dus. Bovendien moeten burgemeester en wethouders in het kader van een bestemmingswijziging te allen tijde een belangenafweging maken, op basis van de aan de bevoegdheid gebonden voorwaarden. Het dient dus ook mogelijk te zijn geen gebruik te maken van de bevoegdheid, ofwel te weigeren. In die zin kan een verplichting dus niet aan de orde zijn.

2. De eventuele uitbreidingsplannen zijn momenteel nog onvoldoende concreet en tevens is niet onderzocht welke gevolgen deze hebben voor de omgeving. Daarbij zijn er nog bouwmogelijkheden aan de oostzijde van het bestemmingsvlak. Naar aanleiding van deze reactie zal wel de grens van het vlak worden aangepast, en wel zodanig dat de bestaande buitenbak en tredmolen erbinnen komen te liggen.
3. In het oostelijk deelgebied van het bestemmingsplangebied wordt ingezet op concentratie van de glastuinbouw. Dit is zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. In het concentratiegebied zijn daarom bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de glastuinbouw. Vanwege de noodzaak voor de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf op Heldamweg 1a is op deze locatie bij uitzondering een tweede bedrijfswoning mogelijk. De afstand tot de paardenfokkerij en tot de naburige glastuinbouw is voldoende, gelet op de milieuwetgeving. Voor het overige biedt het bestemmingsplan in het glastuinbouwconcentratiegebied geen mogelijkheden voor nieuw te realiseren burgerwoningen ("Ruimte voor Ruimte") en/of tweede bedrijfswoningen. Buiten het glastuinbouwconcentratiegebied bestaat wel de mogelijkheid voor toepassing van de "Ruimte voor Ruimte" regeling. Dit onderscheid dient in hoofdstuk 4 van de toelichting te worden benadrukt.
4. De huidige moderne bedrijfsvoering van (agrarische) bedrijven maakt de realisatie van een nieuwe tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Een terughoudend beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen wordt ook ingegeven door het feit, dat in het verleden tweede bedrijfswoningen vaak zijn afgesplitst van het bedrijf en daardoor feitelijk burgerwoningen zijn geworden. Uitgangspunt is daarom dat nieuwe tweede bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. Indien zich echter toch een geval voordoet waarbij sprake is van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten nodig is, dan dient hiervoor een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.
5. In de provinciale Handleiding bestemmingsplannen 2006 wordt gesteld dat in het kader van Ruimte voor Ruimte bij het slopen van een aanzienlijk groter oppervlakte dan vereist, via maatwerk de compensatie wordt bepaald. De gemeente heeft dit ingevuld door middel van de opgenomen regeling. Deze regeling is ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (dat is goedgekeurd door de provincie).
6. Bij nader inzien is in het bestemmingsplan inderdaad geen rekening gehouden met mogelijke ontwikkelingen omtrent de ontsluiting van het glastuinbouwgebied, aangezien hier nog teveel onduidelijkheid over bestaat. In relatie met de komst van de oostelijke randweg Harmelen (project 8 van het A12-project) wordt er onderzocht of het glastuinbouwgebied via deze weg op de A12 kan worden ontsloten. Daarvoor worden momenteel meerdere varianten onderzocht. Zodra de variant bekend is, zal hier een aparte procedure voor worden doorlopen.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie zal het bestemmingsplan op basis van de punten 2 en 3 worden aangepast.

3.3. A. van Bouwhorst, Oranjepark 12, 3481 HH Harmelen**Reactie**

Hierbij een reactie op bestemmingsplan Harmelerwaard (voorontwerp)

Document; Toelichting

1. Blz. 9
 - 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
 - * 3 Tekst, Voor het resterende gebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 2001" dat is vastgesteld op 20 maart 1971 en onherroepelijk geworden op 19 november 1973.
 - Genoemd document het "Koninklijk besluit" 19 november 1973 No 1016946 (deels) bijlage*
 - Blz. 15
 - Geaccentueerd - niet in dit bestemmingsplan begrepen – noord – zuid – verbinding, weg T 24. Dus ook de plankaart v/d T 24 niet!

Na deze zal hieraan worden gerefereerd.

2. Blz. 28
 - Aanbevelingen voor visie en plan opzet vanuit landschap:
 - * Tekst, In het bestemmingsplan moeten mogelijkheden worden opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied (het gebied ten westen van de Sportlaan) zienswijze, niet doen, strijd met
3. Blz. 38
 - * Tekst, De openheid van het agrarisch landschap buiten het glastuinbouwconcentratiegebied (het gebied ten westen van de Sportlaan) behoeft bescherming en dient als zodanig te worden bestemd.
4. Blz. 52
 - Landschappelijke kwaliteit
 - Tekst, De landschappelijke kwaliteit in de vorm van openheid is dusdanig belangrijk, dat deze in het bestemmingsplan wordt beschermd.
5. Blz. 54
 - 5.3.1. Agrarisch met waarden
 - Tekst De agrarische bedrijven krijgen de bestemming "Agrarisch met waarden" omdat de openheid bescherming behoeft. Het plangebied maakt deel uit van het Groene Hart.

Referentie het "Koninklijk besluit 19 november 1973"

6. Blz. 35
 - Landbouw
 - Tekst, In 1999 zijn van rechtswege drie bouwvergunningen verleend voor het oprichten van drie agrarische bedrijven nabij de Dorpeldijk door de toenmalige gemeente Harmelen. Dit was mogelijk op basis van het toen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen" uit 1971. Zienswijze, *laatste regel niet opnemen in toelichting van het bestemmingsplan!* Het verdoezelt de waarheid, de weg was niet in dit bestemmingsplan begrepen!

7. Blz. 40
 Infrastructuur
 Tekst; Daarnaast wordt de weg door vrachtverkeer gebruikt voor de glastuinbouw en fruitteelt - bedrijven; Zienswijze advies (toevoegen) de weg is een belangrijke inter-regionale fietsverkeerroute, ook voor leerlingen uit Utrecht - West die voor vervolgonderwijs naar Woerden gaan, en is de (belangrijkste) toegangsweg voor de Harmelense sportvelden Zienswijze advies (laten vervallen) Ook wordt de route gebruikt door doorgaand verkeer tussen Harmelen en de Meern (auto verkeer zo beperkt mogelijk houden).
8. Blz. 41
 Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit infrastructuur:
 *Zienswijze advies (toevoegen). Er dient rekening gehouden te worden met de (mogelijkheid van) boven regionale aanwijzing van weg bestemming in Rijkswegen plan.
9. Blz. 43
 Geluidskaart Harmelerwaard
 De kaart is gedateerd, actuele bebouwings situatie niet op kaart afgebeeld.

Referentie het "Koninklijk besluit 19 november 1973"

10. Blz. 53
 Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving
 Op basis van jurisprudentie moet in principe de huidige functie worden bestemd, met uitzondering van situaties, die in strijd waren met het vorige bestemmingsplan en ook niet zullen worden toegestaan in dit bestemmingsplan. Vraag hoe vertaald dit zich m.b.t. de drie van rechtswege afgegeven bouwbeschikkingen, daar het college van Gedeputeerde Staten Provincie Utrecht (02/06-2009) heeft aangegeven dat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zij het onder het overgangsrecht van de drie complexen niet aanvaardbaar achten?
11. Blz. 65
 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 De huidige situatie wordt vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld. Ook hier voorgaande vraag, daar het college van B en W en de gehele Raad der gemeente Woerden in een zeer vroeg stadium door ondergetekende over de strijdigheid van de verleende bouwbeschikkingen waren geïnformeerd, en er zelfs bij schrijven mijner aangifte is gedaan van Ambtmisdrijf.
12. **Strijdig is strijdig**, de complexen bestemmen is een grond voor precedent. Alle door ondergetekende zijn in deze van toepassing.

Overwegingen

- In de toelichting is per abuis de verkeerde benaming van het betreffende bestemmingsplan opgenomen. De juiste benaming is het bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 1971". Op de plankaart van dit bestemmingsplan is in het noorden van de polder Geverscop het tracé van Rijksweg 11 (RW 11) aangegeven. Ten noordwesten daarvan is indicatief een klaverblad met een noord-zuid verbinding opgenomen. Daar doelt deze opmerking op pagina 15 van het Koninklijk Besluit op. De noord-zuid verbinding door de Harmelerwaard betreft zij dus niet.
- In het bestemmingsplan is, voor gronden gelegen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied, een regeling opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen.

Deze regeling voor nieuwe landgoederen past in de kernrandzone en daar aansluitend, omdat dat een waardevolle toevoeging kan zijn voor de recreatieve toegankelijkheid vanuit de kern. Dit gebied is ook als "Landelijk gebied 1" aangeduid in het Streekplan Utrecht 2005-2015. Volgens het provinciaal beleid zijn in deze gebieden landgoederen ook toegestaan. Wij delen de opmerking derhalve niet.

3. De komst van het landgoed wil nog niet zeggen dat de openheid van het gebied wordt aangetast. Een landgoed kan ook bestaan uit voornamelijk grasland. Aan het wijzigen van de bestemming naar landgoed zijn eisen verbonden.
4. De komst van het landgoed wil nog niet zeggen dat de openheid van het gebied wordt aangetast. Een landgoed kan ook bestaan uit voornamelijk grasland. Aan het wijzigen van de bestemming naar landgoed zijn eisen verbonden.
5. De komst van het landgoed wil nog niet zeggen dat de openheid van het gebied wordt aangetast. Een landgoed kan ook bestaan uit voornamelijk grasland. Aan het wijzigen van de bestemming naar landgoed zijn eisen verbonden.
6. De bedoelde tekst betreft de locaties van de opgenomen bouwvlakken voor drie agrarische bedrijven, waarvoor in 1999 de vergunningen van rechtswege zijn verleend. Het opnemen hiervan is onderdeel van dit conserverende bestemmingsplan, nu het de feitelijke situatie weergeeft. De locaties liggen deels in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 1971" en deels in dat van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak voor de gemeente Harmelen" uit 1958. Gelet hierop betreft de bedoelde tekst in zijn geheel niet de weg, waarop in de opmerking wordt bedoeld. De toelichting behoeft naar aanleiding hiervan dan ook geen aanpassing.
7. De eerste opmerking wordt in de toelichting verwerkt. Met de tweede opmerking wordt niet mee ingestemd. Dit tekstdeel betreft namelijk de huidige functionele analyse, in praktijk blijkt dit het huidige gebruik. Dit tekstdeel betreft geen beleidspunten.
8. Daar bestaat geen aanleiding meer voor, omdat besloten is ten westen van Utrecht geen nieuwe verkeersverbinding of reservering voor een verbinding tussen de A2 en A12 op te nemen.
9. De kaart en bijbehorend onderzoek dateren uit 2008 en het onderzoek is uitgevoerd voor 2020. Voor dit bestemmingsplan is dit (vooralsnog) voldoende actueel.
10. In het bestemmingsplan "Partiële herziening Bijleveld", waar Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Utrecht goedkeuring aan hebben onthouden, waren voor de drie agrarische bedrijven geen bouwvlakken opgenomen. Hierdoor zouden ze onder het overgangsrecht vallen. GS hebben aangegeven dit uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar te achten. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook geactualiseerd, met de feitelijke situatie als uitgangspunt. Voor de drie agrarische bedrijven zijn nu wel bouwvlakken opgenomen op de plankaart. Op die manier zijn zij positief bestemd en vallen zij niet meer onder het overgangsrecht.
11. In 1999 zijn van rechtswege drie bouwvergunningen verleend voor het oprichten van drie agrarische bedrijven. Destijds is er door twee personen bezwaar en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Eén daarvan is niet-ontvankelijk verklaard en de ander is ingetrokken. Een poging de bouwvergunningen in te trekken is gestrand op een uitspraak van de rechtbank Utrecht. De van rechtswege verleende bouwvergunningen voor de agrarische bedrijven zijn daardoor onherroepelijk. Daar kan door niemand meer aan worden getornd. Door nu deze bouwvlakken in dit bestemmingsplan als bestaande situatie aan te geven, ontstaat er geen (nieuwe) planschade, want de bouwvergunningen waren al verleend op grond van het voorgaande vigerende bestemmingsplan. Wel zal de gemeente handhavend optreden als de vergunde agrarische bebouwing niet agrarisch wordt gebruikt.
12. Op grond van het voorgaande vigerende bestemmingsplan zijn, weliswaar van rechtswege, bouwvergunningen verleend voor de drie agrarische bedrijven. Aangetekend wordt dat bij van rechtswege verleende bouwvergunning geen sprake is of kan

zijn van strijdigheid met het bestemmingsplan. In dit geval leidt het als zodanig bestemmen van de agrarische bedrijven dan ook niet tot precedentwerking.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast zoals vermeld: aan paragraaf 3.9 wordt toegevoegd hetgeen onder punt 7 is aangegeven.

3.4. B. van Bouwhorst, Oranjepark 12, 3481 HH Harmelen

Reactie

Hierbij de brief die als informatie verstrekking mijner aan Gedeputeerde Staten is verstuurd.

De bijlage betreft mijn brief aan het College van B en W en afschrift v/h Koninklijk besluit gelijk aan u is toegezonden.

Voor de goede orde ga ik er van uit u in kennis te hebben gesteld.

Hierbij doe ik u kennisgeving van zienswijze inbreng aangaande (voorontwerp) bestemmingsplan Harmelerwaard, zoals door ondergetekende op 26/09-2009 bij gemeente Woerden is ingebracht.

1. Uit gevoegde stukken het "Koninklijk besluit" 19 november 1973 No 1016946 (deels) blijkt dat het zogenaamde tracé noord - zuid niet in het bestemmingsplan is in begrepen.
Pag 15 geaccentueerd - **niet in dit bestemmingsplan begrepen - noord - zuid - verbinding, weg T 24 dus ook de plankaart v/d T24** maakt geen deel uit van het vigerend bestemmingsplan.
2. Ten onrechte heeft de raad der gemeente Woerden op 23/10-2009 gemeend dat vigerend bestemmingsplan moest worden herzien, hij heeft daartoe de "Partiele Herziening Bijleveld" vastgesteld, echter het tracé was niet inbegrepen in het vigerend bestemmingsplan (Buitengebied Harmelen 1971).
Vastgesteld is dat er door of namens dhr. N.Th.A. van Zuylen geen beroep is aange-tekend bij de Raad van State, er is ook geen verzoek om een voorlopige voorziening ingediend bij de voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangaande het niet onder overgangsrecht brengen van de drie agrarische complexen.
Nu in de status v/d gronden het tracé (**weg**) buiten beschouwing dient te worden gelaten, en er geen beschikkingen ex art 19 aanleg weg ter ontsluiting agrarische complexen zijn afgegeven dient óók de juridische status v/d beschikkingen in de juiste context te worden gewogen.
Het landschappelijk waardevol gebied t.p.v. vereist ter bescherming consistentie.

Ik ga er van College van B en W gemeente Woerden en Gedeputeerde Staten alle belangen consciëntieus (be)oordelen.

Alle eerder ingebrachte brieven bij de gemeente Woerden, de Provincie en het Ministerie van VROM zijn in deze van toepassing.

Overwegingen

1. Zie de beantwoording, gegeven in paragraaf 3.3, onder 1.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 3.3.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.5. P.G. Callenfels, Harmelerwaard 6, 3481 LB Harmelen

Reactie

Bij het Bestemmingsplan Sportlaan is het weiland tussen Harmelerwaard nummer 6 en nummer 7 aangegeven. Op de nieuwe plankaart is dit en onder andere de watergang in het geheel niet aangegeven?!

Overwegingen

Verwezen wordt naar de beantwoording, gegeven in paragraaf 3.6.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.6. P.G. Callenfels, Harmelerwaard 6, 3481 LB Harmelen

Reactie

Onderstaand onze reactie inzake het voorontwerp bestemmingsplan: Het betreft het perceel met huisnummer 6 en omliggende gronden.

Zoals op de inloopavond op 8 september door u aangegeven **is het bestaande bestemmingsplan het uitgangspunt.**

Het bestaande bestemmingsplan is het bestemmingsplan Sportlaan d.d. 18 mei 1995, bijgaand een kopie van de gedeeltelijke plankaart, waarop is aangegeven het gedeelte wat bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 12 december 1995 met dubbele kruisarcering, besloten is toen om in het met dubbele kruisarcering gearceerde gedeelte goedkeuring te onthouden ten aanzien van de bestemming landschappelijke waarde, zodat:

1. In het bestemmingsplan Sportlaan het perceel tussen Harmelerwaard nr. 6 en nr. 7 wel als agrarisch met landschappelijke waarde bestemd is gebleven, inclusief de betreffende bouwpercelen Harmelerwaard 6 en 7.
In het ontwerp bestemmingsplan Harmelerwaard is de grond bestemd als **agrarisch-glastuinbouw** en ons woningbouwperceel nr. 6 als **wro zone wijzigingsgebied 2.**

Ik verzoek u vriendelijk om het woningbouwperceel nr. Harmelerwaard nr 6 alsmede het perceel grond tussen Harmelerwaard nr. 6 en 7 te bestemmen als agrarisch met waarden.

2. Het op bijgevoegd A-4 kopie plan Sportlaan geel gearceerd gedeelte is bij de realisatie Glastuinbouwgebied Harmelerwaard gebruikt als zogenaamd "omklapmodel" waarbij hier in oost-west richting een stuk met eveneens agrarisch met landschappelijke waarde is gecreëerd waarop de overeengekomen groenstrook is aangelegd, ter afscherming van het glas.
Ook de bestemming van deze strook is gewijzigd in agrarisch-glastuinbouw, in het voorontwerp.

De strook met bijzondere status bomen (het zogenaamde omklapgebied is meer noordwaarts gelegen).

Ik verzoek u vriendelijk deze strook te bestemmen als bijzonder boomsoort en/of agrarisch met waarden.

Overwegingen

1. In het bestemmingsplan "Sportlaan" is goedkeuring onthouden aan de locatie. Het gebied is door de provincie (mede in het Streekplan Utrecht 2005-2015) aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Daarom heeft het gebied in onderhavig plan de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" en is het als "wro-zone wijzigingsgebied 2" aangeduid. Het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 1971" laat overal in het bestaande glastuinbouwconcentratiegebied kassen toe tot op korte afstand van de bestaande woningen en bijgebouwen. In de milieuwetgeving is een minimale maat van 25 meter vereist tussen kassen en burgerwoningen. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en zal de glastuinbouwbestemming handhaven waar de kassen, waterbassins en schuren nu al aanwezig zijn. Nog nader zal worden afgewogen of tuinen, behorend bij burgerwoningen of bedrijven, wel of niet de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" moeten krijgen. De ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouwbedrijven zijn daarbij leidend. In dat kader wordt ook meegewogen of het perceel waar u op doelt een open perceel betreft, in de nabijheid van monumentale bebouwing. Maar omdat het perceel in eigendom is van en wordt gebruikt door het melkveehouderijbedrijf op Harmelerwaard 3, zou de bestemming "Agrarisch met waarden" hier goed kunnen passen.
Nu is er in 2001 een artikel 19 procedure doorlopen ten behoeve van verplaatsing van glastuinbouwbedrijven uit Leidsche Rijn naar de Harmelerwaard. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waar kassen al dan niet zijn toegestaan. Het perceel tussen Harmelerwaard nummer 6 en 7 valt hierbuiten. In dat verband wordt het perceel alsnog de bestemming "Agrarisch met waarden" toegekend.
2. De monumentale bomen of boomgroepen zijn reeds aangeduid als "Bijzondere status boom" met de lettercode "WR-WM" (zie de legenda van de plankaart). Deze bomen staat niet op de groenstrook, maar zijn de oude knotbomen op de rand van het weilandperceel en de oude bomen op het erf van Harmelerwaard 6. Op de analoge versie van de plankaart is dit echter niet duidelijk te zien, in verband met de verplichtingen wat betreft digitalisering en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Door de vele, verplichte arceringen wordt de analoge plankaart over het algemeen minder duidelijk. De watergang is in eigendom van het Hoogheemraadschap en zal als hoofdwatrgang tot aan het gemaal (tussen Harmelerwaard nummer 7 en 8) de bestemming "Water" krijgen.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart zal worden aangepast.

3.7. E. Callenfels, Harmelerwaard 6, 3481 LB Harmelen

Reactie

Op Harmelerwaard 6 is mijn onderneming gevestigd Callenfels Assurantiën BV sinds 1-12-1990, advies in hypotheek en pensioen en Calpak Beheer en Advies BV sinds 26-6-1996. Bijgaand uittreksel Kamer van Koophandel 30100234 en 30135521.

Overwegingen

Op de plankaart is de betreffende locatie bestemd als "Wonen". Aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld beroep aan huis) worden niet zelfstandig bestemd,

maar zijn wel mogelijk. In de regels is in artikel 20.3 een regeling opgenomen voor het toestaan van de uitoefening van een 'vrij' beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.8. E. Haaksman, Kasteellaan 1, 3481 GR Harmelen

Reactie

Referent aan een gesprek met de heer J. Voorend d.d. 14 oktober j.l. kan ik namens de eigenaar van Kasteel Huize Harmelen reageren op een aantal aan de orde gekomen onderwerpen:

1. Op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan "Harmelerwaard" mist op het adres Kasteellaan 1 een tweetal iconen voor rijksmonument voor respectievelijk de middeleeuwse kelders van Kasteel Huize Harmelen alsmede voor Tuinhuis 's Spijck.
2. Voor de ontvangstruimte van Kasteel Huize Harmelen is een gebruiksvergunning aanwezig bij de exploitant.
3. Een vergunning op grond van de drank- en Horecawet is niet nodig, aangezien er sprake is van een niet-openbare gelegenheid.
4. Het koetshuis is onderdeel van de ontvangstlocatie en draagt het karakter van atelier- en/of vergaderruimte. Het is een verblijfsruimte voor de dagsituatie; bewoning dan wel versterking van logies kan niet plaatshebben in dit gebouw.
5. Wij kunnen ons voorstellen, dat in het ontwerp van het bestemmingsplan "Harmelerwaard" – alleen op basis van het overgangsrecht – de al jaren aanwezig carport wordt ingetekend in het oranje vlak van de bestemming "Horeca". Een koppeling van de carport aan de in pandige bedrijfswoning (bw) ligt voor de hand.

Overwegingen

1. Per abuis zijn de kelders van Kasteel Huize Harmelen en het tuinhuisje 't Spijck niet aangeduid als monument. Op de plankaart wordt dit als zodanig aangepast.
2. Bij navraag blijkt dat er geen gebruiksvergunning is verleend. De vergunning is niet verleend omdat bij de aanvraag is aangegeven dat er niet meer dan 50 mensen gelijktijdig aanwezig zijn in de ruimtes. Er moet nog wel een gebruiksmelding worden ingediend.
3. Er is sprake van een bedrijfsmatige activiteit, waarvoor een drank- en horecavergunning nodig is. Bij kasteel Huize Harmelen gaat het om zaalverhuur, waarbij de mogelijkheid bestaat om activiteiten bij te boeken, zoals lunch en diners. Men betaalt voor het gebruik van de zaal en de consumpties. Het maakt voor de Drank- en Horecawet hierbij niet uit of de consumpties per stuk worden afgerekend of dat men een totaalbedrag betaalt voor de huur van de zaal en de daarbij inbegrepen consumpties.
4. Het koetshuis ligt op minder dan 25 meter van een naburig agrarisch bedrijf. Dit betekent dat geurgevoelige functies in het koetshuis niet mogelijk zijn. Een atelier dan wel vergaderruimte is een geurgevoelige functie en is dus niet mogelijk in het koetshuis.
5. De gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 50 m², Hierbij telt de oppervlakte aan cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen niet mee. Verder wordt het koetshuis beschouwd als bedrijfsruimte. Hierdoor blijft er nog 50 m² over aan erfbebouwing. De oppervlakte van de carport is circa 50 m², zodat de carport in dit bestemmingsplan past. Omdat de carport zonder vergunning is herbouwd, moet er wel nog een bouwvergunning worden aangevraagd.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Punt 1 leidt tot aanpassing van de plankaart.

3.9. J.C.E. van den Hoeven, Harmelerwaard 8, 3481 LB Harmelen

Reactie

Gaarne plankaart aanpassen aan bestaande situatie (zowel hooiberg + schuur als 2de woning) zoals weergegeven op bijgevoegde kadastrale kaart en foto's van hooiberg en schuur.

Overwegingen

De schuur is waarschijnlijk tussen 2004 en 2007 zonder bouwvergunning herbouwd. Ook is er nog geen bouwvergunning bekend voor het veranderen van het gebruik van de voormalige zomerwoning. Het positief bestemmen van de woonfunctie in het op het perceel aanwezige cultuurhistorisch waardevolle gebouw is niet gewenst, omdat het gebouw dan gesloopt zou kunnen worden en herbouw in de vorm van een moderne woning plaats kan vinden. Een deel van het gebouw wordt voor wonen gebruikt, een ander deel dient als kantoor, atelier en/of ruimte voor beroep aan huis. De functie wonen wordt alleen toegestaan ter behoud van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw. Hiervoor dient, separaat van deze bestemmingsplan-procedure, een ontheffingsprocedure gevolgd te worden. De ontheffingsbevoegdheid in artikel 26.1.4 van de regels biedt hiertoe ook de mogelijkheid. Om echter hierop daadwerkelijk een beroep te kunnen doen, is het wel noodzakelijk het betreffende gebouw de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol bijgebouw toe te kennen. Op de plankaart is deze reeds als zodanig toegekend.

Voor de betreffende locatie Harmelerwaard 8 wordt daarnaast de plankaart zodanig aangepast, dat de schuur en de hooiberg binnen het bestemmingsvlak "Wonen" komen te liggen.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart wordt aangepast, zodanig dat de schuur en hooiberg binnen het bestemmingsvlak vallen.

3.10. G.A.P. Kooijman, Appellaan 2, 3481 GV Harmelen

Reactie

Ons perceel met kadasternr. L1214 aan de Appellaan 2 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In het voorontwerpbestemmingsplan Harmelerwaard is de huidige bebouwde locatie ingetekend. Dit past niet bij onze plannen om ons huis uit te breiden. Onze plannen zijn al in voorontwerp bekend op de afdeling, zie dossier 0903907. Hoewel er nog geen overeenstemming is, zijn er geen overwegende bezwaren om een uitbreiding te realiseren. De uitbreiding van het pand staat haaks op het bestaande en in de lengte richting van de Appellaan.

Graag willen wij u voorstellen om de ingetekende bouwlocatie uit te breiden, conform de tekeningen. Als er overeenstemming is ten aanzien van het bouwplan dan is de omvang van de bouwlocatie geen probleem meer.

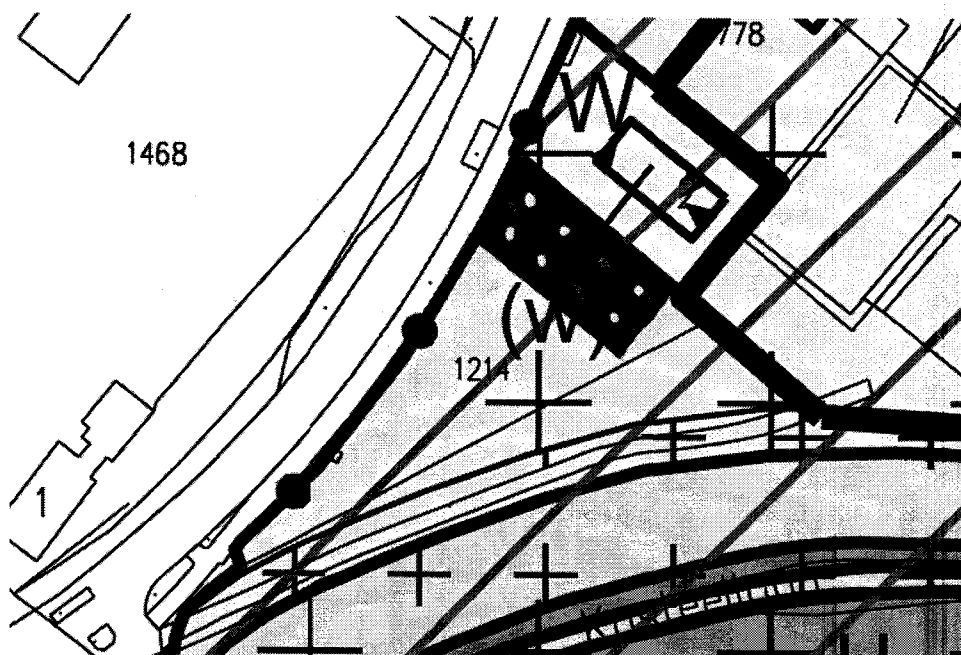
Mocht u nog vragen hebben dan horen wij dat graag.

Overwegingen

De gemeente heeft voor de ontwikkeling een stedenbouwkundig advies opgesteld, namelijk:

De bebouwing aan de Appellaan kenmerkt zich als lintbebouwing met een losse verkaveling en wissellende rooilijnen en kaprichtingen. De locatie heeft een bijzondere positie hierin, vanwege de ligging op de hoek, tegenover Huize Harmelen en bij de brug. De voorgestelde invulling maakt weinig gebruik van deze bijzondere plek. Tevens is de verkavelingopzet afwijkend van wat in de omgeving en de streek gebruikelijk is en ontbreekt een heldere opzet. De hiërarchie in de bebouwing is onduidelijk en het gebouw mist een duidelijk hoofdvorm. De vooruitgeschoven garage geeft een onaantrekkelijk beeld naar de weg. Het advies is de verkavelingopzet te heroverwegen, zodat deze meer recht doet aan de bijzondere locatie, te kiezen voor een duidelijke hoofdvorm en de garage tot achter de voorgevellijn te verplaatsen.

Het aangepaste advies is weergegeven op de volgende afbeelding:



In het voorontwerpbestemmingsplan Harmelerwaard is, overeenkomstig de bestaande situatie, een klein bouwvlak ingetekend. Om na toepassing van de compensatieregeling realisatie van een grotere woning mogelijk te maken, wordt voorgesteld om het bouwvlak te vergroten overeenkomstig het donkere vlak op de afbeelding. Het betreft een beperkte uitbreiding van het ingetekende bouwvlak. De omvang van het bouwvlak komt zo meer in overeenstemming met de overige bouwvlakken op de plankaart. Er zijn geen zwaarwegende argumenten om het relatief kleine bouwvlak te handhaven en zodoende de wens om van de compensatieregeling gebruik te maken te negeren. Voor een beperkte uitbreiding van het bouwvlak is gekozen vanwege de ligging op de hoek, tegenover Huize Harmelen en bij de brug. De beperkte uitbreiding dwingt de aanvrager op het perceel een gebouw te realiseren met een duidelijke hoofdvorm. Daarnaast blijft er een zichtlijn mogelijk tussen de Appellaan en Huize Harmelen omdat alleen een deel voor bebouwing wordt bestemd en het andere deel de agrarische bestemming behoudt. De woninguitbreiding dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Voor de betreffende locatie wordt het bouwvlak van de bestemming "Wonen" uitgebreid, conform de opgenomen afbeelding.

3.11. Kraan, de Joncheerelaan 9, 3481 GN Harmelen

Reactie

Gebouw met markering 2 staat niet als gebouw gemarkeerd = duiventil.

Overwegingen

De duiventil in een weiland bij Huize Harmelen is een rijksmonument. In het voorontwerp-bestemmingsplan is het op de plankaart niet als rijksmonument opgenomen. Dit zal worden aangepast. Op de plankaart wordt voor de duiventil de aanduiding "monument" opgenomen.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart wordt aangepast. Voor de duiventil wordt de aanduiding "monument" opgenomen.

3.12. Den Hollander Advocaten, namens A.J. van Kuijk, Dorpeldijk 4, 3481 GW Harmelen

Reactie

Tot en met 1 oktober aanstaande ligt het voorontwerp van het bestemmingsplan Harmelerwaard ter inzage. Dit bestemmingsplan regelt het grondgebruik van het gebied tussen de kern Harmelen en de gemeente Utrecht, voor zover gelegen ten noorden van de Leidsche Rijn.

Namens de heer A.J. van Kuijk, Dorpeldijk 4 te 3481 GW Harmelen maak ik gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Ik zal de gronden waarop deze inspraakreactie steunt, hierna uiteenzetten. Ik schets eerst kort de belangrijkste feiten.

1. Feiten

Cliënt exploiteert samen met zijn echtgenote een paardenfokkerij. Het bedrijf is gelegen aan de Dorpeldijk 4 in Harmelen. Voorheen oefende cliënt hier zijn fruitteeltbedrijf uit. Sinds 2001 heeft hij zich toegelegd op het fokken van paarden.

Cliënt beschikt aan de Dorpeldijk 4 over diverse bedrijfsgebouwen, onbebouwde gronden en een bedrijfswoning. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, de woning niet meegerekend, bedraagt afgerond 2.000 m². Het als laatste gerealiseerde bedrijfsgebouw, dat een oppervlakte heeft van 1.000 m², is sinds enige tijd onderwerp van een procedure. Dit gebouw is gedeeltelijk in gebruik als stal en wordt voor het overige deel gebruikt als binnenrijhal.

In de procedure staat de vraag centraal of cliënt een agrarisch bedrijf uitoefent. Op advies van de commissie bezwaarschriften van uw gemeente heeft de Agrarische beoordelingscommissie vastgesteld dat cliënt een stoeterij exploiteert. De commissie stelt vast dat voor de fokkerij merries worden gehouden, jonge paarden worden opgefokt en daarnaast paarden worden getraind en afgericht. Ik verwijs u korthedshalve naar het advies van de commissie van 28 mei 2009. De commissie concludeert overigens ook dat de rijhal doelmatig is voor het bedrijf van cliënt.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft u het bedrijf van cliënt specifiek als paardenfokkerij bestemd. Daartoe is het bedrijf onder de bestemming "Bedrijf" gebracht. In de planregels zijn vervolgens diverse beperkingen opgenomen. Voor cliënt is deze wijze van bestemmen aanleiding voor het indienen van deze inspraakreactie.

2. Gronden

Cliënt kan zich niet verenigen met de bestemmingen die op zijn gronden zijn neergelegd en evenmin met enkele onderdelen van de planregels. Ik zal deze bezwaren in aparte paragrafen uitwerken.

2.1 Bestemming "Bedrijf"

Uit het advies van de Agrarische beoordelingscommissie vloeit voort dat cliënt een agrarisch bedrijf exploiteert. Desondanks heeft u op de gronden aan de Dorpeldijk 4 een bedrijfsbestemming vastgelegd. Daarmee is het bedrijf gelijkgeschakeld met bijvoorbeeld een opslagbedrijf, een sorteer- en distributiebedrijf en een gemaal.

1. Met deze bestemming kan cliënt zich niet verenigen. Overeenkomstig het advies van de Agrarische beoordelingscommissie, die bij uitstek deskundig is op het gebied van agrarische aangelegenheden, behoort het bedrijf een agrarische bestemming te krijgen. Daarvoor is temeer reden, omdat de bestemming "Bedrijf" tot gevolg heeft dat bij herbouw van de gebouwen, alleen de helft van de oppervlakte mag worden teruggebracht (zie ook paragraaf 2.3 van deze inspraakreactie). Deze vergaande beperking ontbreekt in de planregels voor de bestemming "Agrarisch".
2. In het verlengde van deze bezwaren kan cliënt zich ook niet verenigen met de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing". Er is in zijn geval geen sprake van agrarische bebouwing die vrijgekomen is. Integendeel cliënt had in het verleden al een agrarisch bedrijf en heeft dat nog steeds. De aanduiding dient dan ook te worden geschrapt. Overigens betekent dit alles wel, dat ook de begripsomschrijving van een agrarisch bedrijf (artikel 1 van de planregels) zal moeten worden aangepast. Daarin is nu ten onrechte het houden van paarden niet als agrarisch aangemerkt.

2.2 Bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw"

3. Een gedeelte van het perceel van cliënt is bestemd als "Agrarisch – Glastuinbouw". Het gaat daarbij om de gronden achter en naast de bestaande bedrijfsgebouwen. Cliënt kan zich niet met deze bestemming verenigen, omdat in artikel 4.1 het huidige gebruik als weidegrond is uitgesloten. Bovendien mogen de agrarische activiteiten primair alleen betrekking hebben op het gebruik als glastuinbouwbedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan dient deze bestemming te worden aangepast. Ik verzoek u een zodanige regeling op te nemen dat normaal agrarisch gebruik, waaronder ook gebruik voor een paardenfokkerij, bij recht is toegelaten. Ik wijs er nadrukkelijk op dat het bestaande gebruik legaal is en zodoende niet onder het overgangsrecht mag worden gebracht, zoals nu dreigt te gebeuren.

2.3 Planregels

4. Cliënt verzet zich allereerst tegen het bepaalde in artikel 5.2.2 aanhef en onder a. Daarin is vastgelegd dat voor bedrijven die de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing" hebben gekregen, voorzien van de aantekening 'ja', alleen herbouw is toegelaten van de helft van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat ongeveer 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Voor cliënt is deze wijze van bestemmen niet aanvaardbaar. Volgens vaste rechtspraak is het ook niet toegelaten legale bebouwing onder het overgangsrecht te brengen.

Doet u dit toch, dan handelt u in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Ik verzoek u deze regeling dan ook te schrappen.

5. Cliënt heeft daarnaast bezwaren tegen de maximale oppervlaktemaat van 2.000 m², vastgelegd in artikel 5.1 onder a. Deze oppervlakte is gelijk aan de bestaande bebouwing. Cliënt kan zodoende zijn bedrijf niet meer uitbreiden. Dat is voor hem niet acceptabel, ik wijs er nadrukkelijk op dat cliënt een goed renderend bedrijf heeft dat zodoende redelijke uitbreidingsmogelijkheden hoort te krijgen, zowel bij recht als - voor een nog verdere vergroting - na een binnenplanse ontheffing. Deze flexibiliteit ontbreekt volledig.

Het onthouden van elke uitbreidingsmarge verdraagt zich ook niet met het beleid zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord. In paragraaf 3.8 schrijft u immers dat voor niet-agrarische bedrijven enige uitbreidingsruimte gewenst is. Op dit punt spreken toelichting en planregels elkaar tegen. Ruimtelijke bezwaren tegen uitbreiding zijn ook niet goed denkbaar, omdat de gronden van cliënt midden in het glasconcentratiegebied liggen.

6. Tot slot heeft cliënt bezwaren tegen de regeling voor bouwwerken die geen gebouwen zijn. Deze regeling is vastgelegd in artikel 5.2.1 van de planregels. Weliswaar heeft u onder c ook andere bouwwerken dan gebouwen gereguleerd, het is niet duidelijk in hoeverre ook noodzakelijke bouwwerken die bij een paardenfokkerij horen, bij recht zijn toegelaten. Ik denk daarbij vooral aan een buitenrijbak, paddocks, een longeerbak en een stapmolen. Ik wijs er op dat cliënt deze voorzieningen nu al heeft en dat deze voorzieningen ook legaal aanwezig zijn.

3. Conclusies

7. Het voorontwerp van het bestemmingsplan kan op de aangegeven onderdelen de toets der kritiek niet doorstaan. Ik verzoek u namens cliënt de aangegeven onderdelen in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Ik verzoek u tot slot mij rechtstreeks van de beoordeling van deze inspraakreactie op de hoogte te brengen, zodat ik zonodig op tijd een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kan indienen.

Overwegingen

1. In de Nota van Uitgangspunten voor het landelijk gebied en in de Beleidsregels juridische regeling percelen is expliciet aangegeven dat er bij paardenhouderijen een verandering van beleid is. Vanwege de vermenging van fokken, trainen, africhten en stallen, worden alle bedrijven met paarden bestemd tot "Bedrijf", met de nadere bestemmingen "paardenhouderij" dan wel "paardenfokkerij". Verder is de bestaande bebouwing de maximale maat, want ondanks dat paardenhouderij of -fokkerij wel een aan het landelijk gebied gebonden functie is, wordt er niet meer dezelfde ruimte geboden als voor de grondgebonden agrarische bedrijven. In dit geval speelt dat er eerder, op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 1971", discussie was of het bouwplan voor de trainings- en africhtingshal binnen de agrarische bestemming zou vallen. Daarover heeft de Agrarische beoordelingscommissie inderdaad positief heeft geoordeeld – deze commissie ziet het trainen en africhten van de eigen opgefokte paarden als ondergeschikt en behorend bij deze agrarische bedrijfsvoering. Aangezien de nu opgenomen bestemmingsregeling aansluit op het geldende beleid, blijven wij desondanks bij het eerder verwoorde standpunt. Bij de bestemming "Bedrijf" is alleen bij bedrijven met de nadere bestemming "opslagbedrijf" én de aanduiding VAB herbouw tot 50% toegestaan. In alle andere gevallen is 100% herbouw mogelijk. Als de regels in artikel 5.2.2 onder a daarin onduide-

- lijk zijn, zal dit worden aangepast. Omdat in dit geval sprake is van de nadere bestemming “paardenfokkerij”, blijft 100% herbouw, ofwel tot de in de tabel onder artikel 5.1 sublid a aangegeven maximale oppervlakte, toegestaan.
2. De Nota van Uitgangspunten en de Beleidsregel juridische regeling percelen zijn vertaald naar het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”, dat nu rechtskracht heeft. Het bestemmingsplan “Harmelerwaard” volgt dezelfde lijn.
 3. In het bestemmingsplan “Buitengebied Harmelen 1971” heeft dit perceel ook een agrarische bestemming, waarin kassen expliciet zijn toegestaan. Doordat de provincie uitgaat van een glastuinbouwconcentratiegebied zullen de mogelijkheden voor de bouw van kassen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken leidend zijn. Ander agrarisch gebruik is in dat kader onder het overgangsrecht gebracht.
 4. Bij de bestemming “Bedrijf” is alleen bij bedrijven met de nadere bestemming “opslagbedrijf” én de aanduiding VAB herbouw tot 50% toegestaan. In alle andere gevallen is 100% herbouw mogelijk. Als de regels in artikel 5.2.2 onder a daarin onduidelijk zijn, zal dit worden aangepast. Omdat in dit geval sprake is van de nadere bestemming “paardenfokkerij”, blijft 100% herbouw, ofwel tot de in de tabel onder artikel 5.1 sublid a aangegeven maximale oppervlakte, toegestaan.
 5. In de toelichting is in hoofdstuk 2 aangegeven dat de Nota Ruimte stelt dat voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen uitbreiding van het ruimtebeslag van de bebouwing niet is toegestaan. In paragraaf 3.8 is opgenomen dat bij bedrijven in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing geen uitbreiding wenselijk is. De toelichting en de regels spreken elkaar dus niet tegen. Alleen via de compensatieregeling is uitbreiding nog mogelijk. Als elders in het landelijk gebied een schuur wordt gesloopt, dan mag de helft van de oppervlakte daarvan herbouwd worden, ook als zijnde een bedrijfsgebouw bij een bestemming “Bedrijf”.
 6. De bij het bedrijf noodzakelijke andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak. In artikel 20.2 is het gebruik ten aanzien van paardenbakken geregeld.
 7. Na de vaststelling van deze commentaarnota door het college van Burgemeester en Wethouders ontvangt u de beantwoording van uw inspraakreactie. Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal vooraf openbare kennisgeving worden gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Conclusie

De reactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Artikel 5.2.2a van de regels wordt aangepast. Daarbij wordt de regel gesplitst in twee subleden.

3.13. Van 't Hof, Krasselt & Voorhout Architecten B.V., namens M. Kwakkenbos van Kwakkenbos B.V., Harmelerwaard 1, 3481 LB Harmelen

Reactie

Middels dit schrijven willen wij, mede namens de heer M. Kwakkenbos van Aannemersbedrijf Kwakkenbos B.V. een inspraakreactie indienen op het voorontwerp bestemmingsplan Harmelerwaard. Het betreft het perceel Harmelerwaard nr 1.

1. Op de plankaart lijkt de bestaande bebouwing niet goed ingetekend. De loods aan de achterzijde is niet correct weergegeven.
In de nota van uitgangspunten wordt verwezen naar het huidige gebruik van de locatie als veevoederbedrijf. Er wordt geen melding gemaakt van de plannen die er zijn voor deze locatie waarover intensief contact is (geweest) met uw gemeente.

Op 23 juni 2009 is er een bouwaanvraag ingediend betreffende verbouw en nieuwbouw t.b.v. huisvesting van Aannemersbedrijf Kwakkenbos B.V. Tevens is er een bouwaanvraag ingediend voor het realiseren van een mast t.b.v. telecomapparatuur die zich nu nog op het huidige silogebouw bevindt. Wij verzoeken u bij het opstellen van het (ontwerp) bestemmingsplan deze nieuwe ontwikkelingen te verwerken overeenkomstig de door ons ingediende bouwaanvragen.

2. Tevens willen wij 'bezwaar' maken tegen de in het voorontwerp gesuggereerde natuurvriendelijke oevers ook op onze locatie. Er is op deze plek absoluut geen ruimte voor dergelijke oevers. Het zou de functionele en bedrijfseconomische invulling van het perceel ernstig negatief beïnvloeden.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben ingelicht en wachten uw reactie graag af.

Overwegingen

1. Met het voor Harmelerwaard opgestelde projectbesluit is de afweging over de nieuwe functie duidelijker geworden. Uit de regels van dit besluit volgt dat in de tabel onder artikel 5.1 sublid a de nadere bestemming gewijzigd dient te worden naar "aannemersbedrijf", met een maximale oppervlakte aan gebouwen van 1.470 m². Daarbij zal als voorwaarde aan de regels toegevoegd moeten worden dat het silogebouw gesloopt dient te worden in 2012, dan wel als de verplaatsing van de antennemast niet lukt, uiterlijk in 2018. Ofwel, er mag pas worden gebouwd als de silo is gesloopt. Hiertoe wordt in artikel 5 een specifieke bouwregel opgenomen, die aangeeft dat, in afwijking van de vermelde maximale oppervlakte aan gebouwen in artikel 5.1 onder sublid a, de gezamenlijke oppervlakte bij Harmelerwaard 1 niet meer mag bedragen dan 1.640 m², mits de silo wordt gesloopt en er geen veevoederbedrijf meer gebruik maakt van de bebouwing. Aanvullend hierop dienen, omdat de goot- en bouwhoogte afwijken van hetgeen nu in de regels is bepaald, voor de nieuw te bouwen opslagloods en het nieuw te bouwen kantoorpand specifieke bouwregels te worden opgenomen met betrekking tot de voor die bebouwing toegestane goot- en bouwhoogte.
2. Het is ons niet geheel duidelijk wat wordt bedoeld met natuurvriendelijke oevers ter plaatse. Waarschijnlijk worden hiermee de dubbelbestemmingen "Waarde – Ecologie" en/of "Waterstaat – Waterkering" bedoeld. De dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" op deze locatie betreft de toekomstige ecologische verbindingzones. Deze ecologische verbindingzones, welke voor een deel over het eigendom van inspreker lopen, maken onderdeel uit van het provinciale EHS-beleid en zijn in het provinciale Streekplan Utrecht 2005-2015 bepaald. Zij staan dan ook tevens in de provinciale structuurvisie (voorheen het Streekplan). Als gemeente beschouwen wij de realisatie van zowel de ecologische als recreatieve verbindingen gewenst, maar de gemeente zal geen actieve rol innemen: realisatie vindt op vrijwillige basis plaats. Als uit de uitvoering van het Raamplan Groengebied Utrecht-West een daadwerkelijke situering van de ecologische verbindingzone bekend wordt en uitvoerbaar is, zal dit op termijn worden opgenomen in een WILG-plan of postzegelbestemmingsplan. Om voorts te voorkomen dat er in de tussentijd belemmeringen ontstaan voor realisatie van de ecologische en recreatieve verbinding in de toekomst, is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – ecologie" opgenomen. Echter, uit de reactie van inspreker blijkt dat hij tegen de realisatie van een ecologische verbindingzone over zijn eigendom bezwaren heeft vanwege de beperkingen, die daar naar zijn mening uit voortvloeien. Redelijkerwijs mag daarom aangenomen worden dat inspreker in de toekomst niet bereid is een deel van zijn perceel hiervoor beschikbaar te stellen. Uit dat oogpunt gezien is het leggen van de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" op het perceel van inspreker niet zinvol. Op de plankaart wordt deze derhalve verwijderd, voor zover zij het perceel Harmelerwaard 1 betreft.

Overigens zijn de beperking van de dubbelbestemming “Waarde – Ecologie” gering. Daarbij kan voor de aanleg van een recreatieve wandelverbinding een passende vergoeding ontvangen worden, via de pilot “groen-blauwe diensten”.

De dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” geldt voor de in het plangebied voorkomende waterkeringen en waterhuishoudingen, met de daarbijbehorende voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer. Op deze locatie betreft de dubbelbestemming de waterkering van de Leidse Rijn. In de regels zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen die voor de dubbelbestemming gelden.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt de dubbelbestemming “Waarde – Ecologie” verwijderd voor zover deze het perceel Harmelerwaard 1 betreft en artikel 5 van de regels als genoemd aangepast.

3.14. Van Leeuwen, Gregor Mendelweg 7, 3481 LC Harmelen

Reactie

Gregor Mendelweg:

Wij wonen aan de Gregor Mendelweg, van oudsher een smal tuindersweggetje met 6 huizen. Inmiddels zijn van de 6 bedrijven 3 bedrijven niet meer als tuinbouwbedrijf actief en de huizen daarvan worden door burgers bewoond, voor 1 bedrijf is glastuinbouw een nevenverdiensite, 1 bedrijf is een afbouwend bedrijf (dat zijn wij) en 1 bedrijf functioneert nog volledig als glastuinbouwbedrijf en is richting Hugo de Vriesweg uitgebouwd, dit bedrijf heeft ook mogelijkheden om verder uit te bouwen richting Hugo de Vriesweg en daar een aansluiting op te maken. De Gregor Mendelweg is heel smal en bij ieder huis zit maar een klein stukje tuinbouwland. Niet aantrekkelijk voor toekomstig glastuinbouw. Het opkopen van de Gregor Mendelweg voor een toekomstige koper is niet een reële optie.

Onze positie:

Met het vastleggen van de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”, voor een groot gedeelte van de Harmelerwaard, worden de belangen van enkele eigenaren van een klein glastuinbouwbedrijf ernstig geschaad.

Deze kleine bedrijven, waarvan ons bedrijf hier al bijna 30 jaar gevestigd is, hebben weinig toekomst perspectief.

We zijn volledig door andere bedrijven ingesloten dus voldoende uitbreiding is niet mogelijk. Omdat het als klein tuinbouwbedrijf steeds moeilijker wordt om je te handhaven, zijn we steeds meer aangewezen op nevenactiviteiten (betaalde baan of ondernemen op een ander vlak). Wanneer we worden gedwongen, door onhaalbaarheid of leeftijd (wij zijn 54 en 55 jaar) met tuinen te stoppen, dan zijn we waarschijnlijk genoodzaakt de boel te verkopen, omdat het onze enige pensioen voorziening is.

Wij hebben het huis fiscaal als privé woning opgegeven en dus nooit afschrijving van de woning als bedrijfskosten opgevoerd en we hebben veel geïnvesteerd in de woning, in de veronderstelling dat het te verkopen was als privé woning, temeer omdat toen wij hier 30 jaar geleden begonnen de woning van de burens, wat ook voormalig tuinbouwbedrijf was, aan een burger verkocht is. En nog niet al te lang geleden twee andere voormalige tuinbouwhuizen naar burgers gegaan zijn. Om deze reden dachten wij een goede pensioensvoorziening op te bouwen.

Als tuinbouwbedrijf is de omvang van ongeveer 1 ha en in verhouding te dure huis niet te verkopen aan een tuinder. We zouden dan voor de verkoop aangewezen zijn (als ze al geïnteresseerd zijn) op een aangrenzend bedrijf maar deze zal ongetwijfeld heel laag bieden voor het kleine stukje grond (alleen tuinland waarde en waarschijnlijk geen interesse in de woning). Daarnaast zal als de woning bewoond blijft ook nog de wettelijke voorgeschreven afstand van 25 meter gehandhaafd moet worden. Er blijft dan wel een heel smal strookje land over.

En er zal ook nog veel omgehaald moeten worden om het bij een ander bedrijf te betrekken, omdat we aan de ene kant begrensd zijn door de Gregor Mendelweg en aan de andere kant door een brede sloot.

We hebben het bedrijf en huis 2 jaar geleden voor herziening van de hypotheek door de Rabobank op waarde laten taxeren, de waarde zat hoofdzakelijk in de woning, en slechts voor een klein deel in het stukje tuinland.

1. Door de waardedaling van het geheel bij een rigide doorvoering van het bestemmingsplan, zal dat voor ons pensioen desastreuze gevolgen hebben en lijden we schade die rechtstreeks het gevolg zijn van dit plan (planschade).

Daarom vragen wij om een wijzigingsbevoegdheid voor als wij stoppen met het bedrijf. Wij zouden dan een wijziging willen naar een V.A.B. woning dan wel burgerwoning. Temeer omdat er op de Gregor Mendelweg reeds 3 voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoning gewijzigd worden. Anders is er sprake van ongelijke behandeling.

Wij zien ook niet in waarom wij daarmee een belemmering zouden zijn voor de gevestigde levensvatbare glastuinbouwbedrijven. Ons huis en schuren hebben rondom minimaal 25 meter afstand tot die bedrijven.

Nog een paar puntjes:

2. De tekening bij het bestemmingsplan mist onze nieuwe schuur en een oude kas staat er nog op die in 1991 is omgewaaid.
3. Wij willen de optie zorgbedrijf (zorgkwekerij) er graag inhouden, dit is misschien nog een optie voor ons als klein bedrijf als nevenverdiensite.

Overwegingen

1. Het oostelijk deel van de polder Harmelerwaard is door de provincie Utrecht aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, waar de glastuinbouw zich moet kunnen ontwikkelen. Het betreft het ontwikkelen van de bestaande bedrijven en het hervestigen van glastuinbouwbedrijven die elders in de provincie onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Ook in andere plannen, zoals het Raamplan Groengebied Utrecht-West en de Ruimtelijke Onderbouwing Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard, is reeds ingezet op de ontwikkeling van glastuinbouw in dit gebied. In dit bestemmingsplan wordt daarom ook voortgebouwd op de visie van glastuinbouwontwikkeling. Dit leidt er toe dat de glastuinbouwbedrijven planologisch zo min mogelijk in hun bedrijfsvoering dienen te worden belemmerd. De situatie van het onderhavige bedrijf heeft te maken met de markt. Volgens de visie van dit bestemmingsplan is het niet de bedoeling nieuwe woonbestemmingen op te nemen in het glastuinbouwconcentratiegebied, aangezien de glastuinbouw zich hierdoor minder goed kan ontwikkelen. Omdat in het hele glastuinbouwconcentratiegebied wordt ingezet op glastuinbouwontwikkeling, dient in het gehele gebied de ruimte te zijn voor de glas-

tuinbouw. De planologische wijziging voor de 3 voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoning waarop is bedoeld, valt onder een andere planologische regeling (en visie) dan dit op te stellen bestemmingsplan.

Het is overigens altijd mogelijk om een verzoek om planschade in te dienen in het kader van dit bestemmingsplan (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden). Echter, er zal geen planschade ontstaan door dit bestemmingsplan. De bestemming is namelijk niet gewijzigd, omdat in het bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 1971" voor dit gebied een agrarische bestemming geldt, waar de bouw van kassen overal toegestaan is, en er geen wijzigingsbevoegdheid is voor bestemmingswijziging naar "Wonen".

Desalniettemin is besloten om een wijzigingsbevoegdheid hier op te nemen om in dit geval omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (bestemming "Wonen") mogelijk te maken.

2. Bij het maken van de bestemmingsplankaart is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), hierop staat de ondergrond. Waarschijnlijk is deze GBKN enigszins verouderd. De ondergrond is echter juridisch niet bindend en heeft dus geen gevolgen voor de bestemmingsplanregeling.
3. In het bestemmingsplan is in artikel 4.1 onder b.5 voor de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" al de mogelijkheid opgenomen voor een zorgboerderij met dagopvang.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie wordt bovenbedoelde wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Gregor Mendelweg 7 opgenomen.

3.15. R.F.J. van Leeuwen, Hofdijk 37, 3417 XE Montfoort

Reactie

Eind augustus heb ik een brief ontvangen van mevrouw Gabriel, van de vakgroep ruimtelijke ordening, dat de gemeente Woerden het voornemen heeft om een voorontwerp bestemmingsplan op te stellen voor het plangebied Harmelerwaard. Binnen dat plangebied ben ik in het bezit van een perceel grond aan de Harmelerwaard, kadastraal bekend met nummer: Harmelen sectie K perceel 286. Dit is een resterend deel van wat tot 2001 behoorde tot ons fruitteeltbedrijf. Met deze brief wil ik reageren op het voornemen van de gemeente Woerden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit is een schriftelijke inspraakreactie met het verzoek een bouwblok in te willen tekenen ten behoeve van de bouw van een woning met berging op het perceel 286 sectie K.

Het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht is omgezet in een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In de structuurvisie werd de Harmelerwaard aangewezen als glastuinbouw locatie. Door dit besluit kon ik mijn bedrijf, een fruitteeltbedrijf op de Harmelerwaard, niet verder ontwikkelen en werd het duidelijk dat in de toekomst niet voldoende inkomsten uit het bedrijf gegenereerd konden worden. Het fruitteelt bedrijf werd verkocht aan de STITU; Stichting Structuurtuinbouwverbetering Utrecht.

Door het fruitteelt bedrijf te verkopen werd ruimte gecreëerd voor het ontwikkelen van de bestaande glastuinbouwbedrijven en het hervestigen van bedrijven die elders in de provincie onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden hadden door de komst van de Vinex wijk Leidsche Rijn. Wat van ons fruitteeltbedrijf restte is het huidige perceel aan de Harmelerwaard waar de STITU geen belangstelling voor had. Het beëindigen van het bedrijf ging me aan het hart, mijn vader en ik hebben er altijd een fruitteelt bedrijf gehad en ik heb er altijd al graag willen wonen. Om die reden is in het verleden al eerder een bouwvergunning voor een woning aangevraagd op dit perceel. Dit werd afgewezen met als steekhoudend argument dat de doorkijk vanaf de Harmelerwaard naar de polder en fruitopstanden vrij moest blijven.

Het perceel aan de Harmelerwaard heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarische Doeleinden klasse D. Ik doe hierbij het verzoek om de bestemming glastuinbouw om te zetten naar Burgerwoning. Er zijn geen redenen om U te beletten een bouwblok in te tekenen in het voorontwerp bestemmingsplan Harmelerwaard op sectie K perceel 286 en wel om de volgende argumenten:

1. In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Harmelerwaard (hoofdstuk bestemmingen: burgerwoningen blz 8.) staat vermeld dat "in principe" de burgerwoningen niet uitgebreid worden. Ik lees als aanvrager in die uitleg dat er dus mogelijkheden zijn voor een burgerwoning.
2. Een eerder verzoek werd afgewezen met als steekhoudend argument dat de doorkijk vanaf de Harmelerwaard naar de polder en fruitopstanden vrij moest blijven. Door de komst van de grootschalige kassenbouw is dit argument komen te vervallen. Nu rest nog een verloren perceel wat de bestemming glastuinbouw heeft en niet als zodanig gebruikt kan worden omdat het perceel te klein is. De STITU had geen belangstelling.
3. De fruitopstanden die er nu nog staan geven geen inkomsten maar veel werk. Het loont de moeite niet meer om in de vrije tijd voor dat werk heen en weer te reizen van Montfoort naar de Harmelerwaard. Er treedt dus functieverandering op van het perceel, van agrarische bedrijvigheid het kweken van fruit naar een situatie van helemaal geen bedrijvigheid. Op deze manier ontstaat een stukje verloedering aan de Harmelerwaard wat nadelig is voor burens, omgeving en natuur.
4. In het plangebied zijn meerdere stukjes lintbebouwing en dat blijft gehandhaafd. Op dit stukje van de Harmelerwaard waar het perceel ligt zou een stukje bebouwing ten goede komen omdat een lege plek wordt ingevuld. Op de belendende percelen staan ook burgerwoningen en het perceel 286 geeft net weer zicht op de kassenbouw. Het is altijd een streven geweest, met de ontwikkelingen van het glastuinbouw gebied, om de lelijke kassen uit het zicht te houden vanaf de Harmelerwaard. Met de komst van een woning vervalt de doorkijk naar de kassenbouw wat ten goede komt voor de omgeving. Het perceel verrommelt niet omdat het netjes blijft voor de burens, de omgeving en de natuur.
5. Met de bouwaanvraag van de in de toekomst te bouwen woning ontstaat een unieke kans om een verrommeld stukje Harmelerwaard op te knappen met een woning die qua vormgeving en volume past in het bestemmingsplan van de gemeente. Een woning met een nok- en goothoogte passend in de omgeving. Een woning die voldoet aan het bouwbesluit, getekend door bouwkundig tekenbureau Kees Janmaat, Waardsedijk Oost te Montfoort.

Bijgevoegd is een situatieschets van de in de toekomst te bouwen woning. Het uittreksel van het kadaster te Utrecht geeft niet de juiste afmetingen weer van de erfafscheiding tussen sectie K perceel 286 en sectie K perceel 209. Er heeft een meting van het kadaster plaatsgevonden dit jaar, de erfafscheiding is daar ten gunste van het perceel 286 op juiste wijze op aangegeven. Die exacte meet gegevens zijn opgevraagd bij het kadaster en kunnen desgewenst naar U worden opgestuurd.

Overwegingen

1. Om de "verstening" van het buitengebied tegen te gaan is het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid om in principe geen nieuwe burger- en/of bedrijfswoningen toe te laten in het buitengebied. Het "in principe" duidt er op dat er op deze algemene beleidsregel wel uitzonderingen zijn. Een uitzondering kan gemaakt worden bij een ontheffing van het aantal wooneenheden bij een monument of karakteristiek hoofgebouw en bewoning van cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen, als hiermee het behoud ervan kan worden gewaarborgd. Daarbij is in principe geen sprake van

sloop en herbouw. Daarnaast kan, in het kader van de “Ruimte voor Ruimte” regeling, in ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m² aan niet cultuurhistorische waardevolle bedrijfsbebouwing de bouw van één extra burgerwoning worden toegestaan. Ook hierbij neemt de bestaande bebouwing dus niet toe. Tenslotte is er de mogelijkheid één extra burgerwoning toe te staan op nieuwe landgoederen, ofwel “Rood voor Groen”. Daarbij dient de meerwaarde voor ecologie, cultuurhistorie, landschap en recreatie aangetoond te worden. In uw geval is geen van bovenstaande uitzonderingen van toepassing. Dus geldt voor u de algemene beleidsregel, die aangeeft dat er geen mogelijkheid is voor een burgerwoning.

2. Dit perceel kan fungeren als ontsluiting voor het achterliggende perceel van de Stitu of er kan waterberging op gesitueerd worden. Ook heeft het perceel, gezien de breedte daarvan en de achterliggende verkavelingsstructuur, waarschijnlijk behoort bij het voormalig agrarisch bedrijf op Harmelerwaard 10a. Op Harmelerwaard is al een woning gesitueerd. Bovendien kan het gebruik als boomgaard op grond van het overgangsrecht worden voortgezet.
3. Het perceel kan ook als boomgaard of weidje bij Harmelerwaard 10a of Harmelerwaard 11 betrokken worden.
4. Door behoud van de boomgaard of verandering naar weide met landschappelijke inpassing (zie tussen Harmelerwaard 6 en 7) kan ook het zicht op de kassen worden beperkt. De glastuinbouw heeft echter prioriteit in dit glastuinbouwconcentratiegebied.
5. Er is op deze locatie geen nieuwe burgerwoning mogelijk, zelfs niet in het kader van de “Ruimte voor Ruimte” regeling. Beleid is dat deze regeling alleen toegepast kan worden binnen een bestaand bestemmingsvlak, ter plaatse van de aanduiding “vrijkomende agrarische bebouwing”. Daarbij moet er minimaal 250 m² schuren binnen dat vlak gesloopt worden.

Conclusie

De reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.16. V.d. Linden, Dorpeldijk 2a, 3481 GW Harmelen

Reactie

Graag willen we het bouwblok naar de achterkant uitbreiden t/m waar de huidige bebouwing staat. Breedte handhaven + er is ons inziens wellicht sprake van een vab dit is echter niet op de kaart aangegeven.

Overwegingen

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd. Er zijn al procedures gevoerd voor een nieuwe woning met sloop van alle bestaande bebouwing. Op basis daarvan zou er geen reden meer zijn voor de aanduiding “vrijkomende agrarische bebouwing”. Vervolgens is het perceel weer verkocht, met als gevolg dat de bebouwing niet wordt gesloopt en de woning niet meer wordt gerealiseerd. Derhalve zullen de bestaande woning en bebouwing binnen het bestemmingsvlak worden gebracht en wordt aan het vlak tevens de aanduiding “vrijkomende agrarische bebouwing” toebedeeld.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Voor het perceel worden op de plankaart de ligging van het bestemmingsvlak en het aanduidingsvlak aangepast. Ook wordt de aanduiding (vab) toegevoegd.

3.17. CSVB, namens P.J.L. van Schaik, Harmelerwaard 3, 3481 LB Harmelen

Reactie

Hierbij dienen wij namens onze cliënt, de heer P.J.L. van Schaik, Harmelerwaard 3 in Harmelen een aantal zienswijzen in met betrekking tot het gepubliceerde voorontwerpbestemmingsplan Harmelerwaard.

1. Bestemming:

Zoals de gemeente bekend is, is er dit jaar een procedure voor een projectbesluit gestart aan de Harmelerwaard 3. Inmiddels is bekend dat er met betrekking tot dit projectbesluit geen zienswijzen zijn ingediend en dat er op het perceel Harmelerwaard 3 een jongveestal kan worden gebouwd. De procedure is vooral dankzij de inzet van mevrouw Gabriël toch nog redelijk verlopen, maar heeft heel wat voeten in de aarde gehad. Uiteindelijk heeft het projectbesluit geresulteerd in een plankaart (zie bijlage 2) die in overeenstemming is met het huidige bedrijf inclusief de nieuw te bouwen jongveestal en biedt voorlopig voldoende ruimte om in de toekomst uit te kunnen breiden. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1) ontbreekt in tegenstelling tot de plankaart behorend bij het projectbesluit echter de aanduiding i; op het bedrijf is namelijk een intensieve neventak aanwezig in de vorm van het houden van vleesvarkens. In verband met de toekomstige investeringen die gedaan moeten worden om te voldoen aan de welzijns- en milieu-eisen en de mogelijkheid om de te bebouwen oppervlakte ten behoeve van deze tak uit te kunnen breiden tot maximaal 2.240 m², willen wij dat de bestemming wordt aangepast in overeenstemming met de plankaart die onderdeel vormt van het projectbesluit.

2. Aangegeven gebouwen

Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt de schuur achter de huidige vleesvarkensstal. Na opmerkingen is deze wel op de plankaart behorend bij het projectbesluit ingevuld. Ook dit gebouw willen we straks graag in het ontwerpbestemmingsplan terugzien.

3. Koppeling projectbesluit met ontwerpbestemmingsplan

Inmiddels is bekend dat het projectbesluit met betrekking tot de Harmelerwaard 3 kan worden goedgekeurd en feitelijk kan worden overgenomen in het bestemmingsplan. Wij verzoeken de gemeente dan ook de nog te bouwen jongveestal mee te nemen in de verdere procedure die leidt tot een definitief vastgesteld bestemmingsplan.

4. Ontwikkeling groene zoom en provinciale ecologische verbindingzone

Bijlage 4 is een kopie van de plankaart van de structuurvisie; zowel de te ontwikkelen groene zoom als de gewenste provinciale verbindingzone lopen deels door het land van de heer van Schaik. De heer van Schaik heeft dit punt reeds op 18 maart 2009 aangehaald als reactie op de publicatie van de Ruimtelijke structuurvisie (zie bijlage 5). De gemeente heeft hier tot nu toe niet op gereageerd. Gedeeltelijk zijn deze zones weergegeven op de plankaart. Gelet op de beperkingen die dergelijke zones hebben op de agrarische bedrijfsvoering, maken wij in navolging op het bericht van 18 maart 2009 wederom bezwaar tegen de aanleg van deze zones. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de zone waterstaat - waterkering voor zover deze over het land van de heer van Schaik komt te liggen (zie bijlage 1).

5. Ontsluiting kassengebied

Het bestemmingsplan geeft nog geen uitsluitel over de ontsluiting van het kassengebied. De mogelijkheid bestaat dat deze over de Sportlaan zal plaatsvinden (zie bijlage 3). Het bestemmingsplan geeft hier nog geen uitsluitel over maar heeft een mogelijk ontsluiting over de Sportlaan gevolgen voor de nog aan te leggen provinciale ecologische verbindingzone zoals aangegeven op bijlage 4?

6. Tenslotte wil ik u wijzen op het volgende: recentelijk heeft u aan onze cliënt een verhaalsovereenkomst planschade toegestuurd. In verband met de procedure tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan en het goedgekeurde projectbesluit met betrekking tot de Harmelerwaard 3, willen wij u voorstellen om de verhaalsovereenkomst planschade niet te ondertekenen. Er wordt immers een bestemmingsplan vastgesteld waarbij het betreffende bouwblok met de bebouwingmogelijkheden en de bestemming worden weergegeven. Een verhaalsovereenkomsten planschade lijkt ons in dit geval overbodig.
7. Graag ontvangen zowel onze cliënt, de heer P.J.L. van Schaik, als wij een ontvangstbevestiging van deze brief. Graag zijn wij bereid om in een opbouwend gesprek onze zienswijzen toe te lichten en wachten uw reactie af.

Overwegingen

1. Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" is een intensieve veehouderij als duurzame neventak toegestaan, zie artikel 3.1 onder a.1. Volgens artikel 1.26 is de toegestane oppervlakte intensieve neventak varkenshouderij 2.240 m². Aangezien er gezien de huidige functie geen intensieve veehouderij als hoofdtak is, past een aanduiding "i" niet. Wel zal aan de regels een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd voor Harmelerwaard 3 om, als de intensieve veehouderij de hoofdtak wordt, dit als zodanig te wijzigen. In de bevoegdheid wordt een voorwaarde opgenomen dat aan de milieuwetgeving moet worden voldaan.
2. Bij het maken van de bestemmingsplankaart is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), hierop staat de ondergrond. Waarschijnlijk is deze GBKN enigszins verouderd. De ondergrond is juridisch niet bindend en heeft dus geen gevolgen voor de bestemmingsplanregeling.
3. De nog te bouwen jongveestal valt binnen het agrarische bouwvlak. De stal is dus toegestaan in het bestemmingsplan "Harmelerwaard". Waarschijnlijk wordt hier ook gedoeld op de ondergrond. De ondergrond is echter niet juridisch bindend en daarom heeft deze reactie dus geen gevolgen voor de bestemmingsplanregeling.
4. In de zienswijzenrapportage van bedoelde Structuurvisie is deze reactie beantwoord en dit antwoord is opgestuurd. De ecologische verbindingzone, welke voor een deel over het eigendom van inspreker loopt, maakt onderdeel uit van het provinciale EHS-beleid en is in het provinciale Streekplan Utrecht 2005-2015 bepaald. Zij staat dan ook tevens in de provinciale structuurvisie (voorheen het Streekplan). Als gemeente beschouwen wij de realisatie van zowel de ecologische als recreatieve verbinding gewenst, maar de gemeente zal geen actieve rol innemen: realisatie geschiedt op vrijwillige basis. Als uit de uitvoering van het Raamplan Groengebied Utrecht-West een daadwerkelijke situering van de ecologische verbindingzone bekend wordt en uitvoerbaar is, zal dit op termijn worden opgenomen in een WILG-plan of postzegelbestemmingsplan. Om voorts te voorkomen dat er belemmeringen ontstaan voor realisatie van de ecologische en recreatieve verbinding in de toekomst, is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" opgenomen. Echter, uit de reactie van inspreker blijkt dat hij tegen de realisatie van een ecologische verbindingzone over zijn eigendom bezwaren heeft vanwege de beperkingen, die daar naar zijn mening uit voortvloeien. Redelijkerwijs mag daarom aangenomen worden dat inspreker in de

toekomst niet bereid is een deel van zijn perceel hiervoor beschikbaar te stellen. Uit dat oogpunt gezien is het leggen van de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" op het perceel van inspreker niet zinvol. Op de plankaart wordt de dubbelbestemming derhalve verwijderd, voor zover die het perceel Harmelerwaard 3 betreft.

Overigens zijn de beperking van de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" gering. Daarbij kan voor de aanleg van een recreatieve wandelverbinding een passende vergoeding ontvangen worden, via de pilot "groen-blauwe diensten".

De dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" op deze locatie betreft de waterkering van de Leidse Rijn. In verband met het aspect water dient deze waterkering instand te worden gehouden en te worden beschermd.

5. In het bestemmingsplan is inderdaad geen rekening gehouden met mogelijke ontwikkelingen omtrent de ontsluiting van het glastuinbouwgebied, aangezien hierover nog teveel onduidelijkheid is. Vanwege de onduidelijkheid is niet helder of en welke gevolgen de mogelijke ontsluiting heeft op de ecologische verbindingzone.
6. Als de planschadeovereenkomst niet ondertekend wordt, dan wordt de vrijstellingsprocedure stopgezet en wordt dit bestemmingsplan niet aangepast aan het bouwplan. Dan kan, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, via de wijzigingsbevoegdheid het bouwperceel worden aangepast, maar ook in dat kader is het afsluiten van een planschadeovereenkomst nodig. Het is noodzakelijk de planschade te verleggen naar de aanvrager, om de economische uitvoerbaarheid van de planologische wijziging te waarborgen.
7. De ontvangstbevestiging wordt standaard verzonden naar alleen de indiener van de brief. Voorts is met de indiener van de zienswijze gesproken over het gewenste gesprek. Indiener heeft aangegeven eventueel zijn reacties in een gesprek toe te willen lichten. Afgesproken is dat er geen gesprek komt.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" verwijderd, voor zover deze het perceel Harmelerwaard 3 betreft. Ook zal de in punt 1 benoemde wijzigingsbevoegdheid aan de regels toegevoegd worden.

3.18. R.G. Schuurs, Harmelerwaard 20b, 3481 LC Harmelen

Reactie

Tijdens de inspraakavond op 8 september 2009 aangaande het voorontwerp bestemmingsplan Harmelerwaard spraken wij met een van uw aldaar aanwezige medewerkers.

Dit naar aanleiding van onduidelijkheid onzerzijds of het toekomstige bestemmingplan, evenals het huidige bestemmingplan, blijft voorzien in de mogelijkheid om bij een burgerwoning een bijgebouw met een maximaal oppervlak van 50 m² te bouwen.

Naar die mogelijkheid hebben wij eind negentiger jaren geïnformeerd wetende dat we op termijn ons terrein zouden kunnen uitbreiden zodra de vorige eigenaar van Harmelerwaard 19 zijn melkveebedrijf zou hebben beëindigd.

Omstreeks 2003 is die uitbreiding met 5900 m² gerealiseerd waardoor ons terrein in zijn totaliteit thans een krappe hectare bedraagt.

Naar aanleiding van een artikel in een door de gemeente Woerden uitgegeven nieuwsbrief "Woerdens Natuur en Landschap" van februari 2001, hebben wij in 2004 contact gelegd met uw landschapscoördinator. Nadien is in goed overleg door uw landschapscoördinator een ontwerp gemaakt teneinde ons terrein terug te brengen in de oorspronkelijke staat zoals het boerenland er eind negentiende/begin twintigste eeuw heeft uitgezien. Dat wil zeggen met hoogstamfruitbomen met geriefhoutbosjes in het weideland.

Zoals u begrijpt vergt die inrichting door uw landschapscoördinator het nodige aan extra onderhoud hetgeen de aanschaf van diverse meer professionele tuinmachines en gereedschappen noodzakelijk maakte.

Daar wij tot voor een jaar fulltime hebben gewerkt was er helaas niet eerder tijd en gelegenheid om ons intensief bezig te houden met het plannen van een permanente bergruimte.

Bijkomstigheid is overigens dat er tot nu toe überhaupt geen losstaande bergruimte op ons terrein staat.

Dat heeft tot gevolg dat tot nu toe de machines (zoals een zitmaaier) deels buiten moeten blijven staan en deels worden opgeborgen in een kleine container die, na renovatie van onze woning, door de aannemer werd achtergelaten.

Hoewel naar wij uit de "Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Harmelerwaard" begrijpen dat de mogelijkheid blijft bestaan om een vergunningaanvraag in te dienen voor het plaatsen van een bijgebouw kan, gezien het ontwerp van uw landschapcoördinator, voor wat betreft de locatie van een eventueel bijgebouw waarschijnlijk niet worden voldaan aan de "Regels" zoals in de 76 pagina's tellende nota behorende bij het voorontwerp concept bestemmingplan staan vermeld.

Aangaande het bovenstaande hadden wij al eerder telefonisch contact met mevrouw S. Gabriel, die ons adviseerde dit schrijven vóór 1 oktober 2009 aan u te doen toekomen.

Teneinde te kunnen beoordelen of onze vraag valt binnen de gestelde regels dan wel, gezien de boven geschetste situatie, in aanmerking komt voor een ontheffing daarvan, is het ons inziens wenselijk dat de betreffende gemeente ambtenaar zich persoonlijk komt oriënteren om zich een duidelijk beeld van de situatie ter plaatse te kunnen vormen.

Vertrouwend u voldoende te hebben geïnformeerd zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Overwegingen

In het voorontwerpbestemmingsplan ligt de uitbouw aan de achterzijde van uw woning buiten het aanduidingsvlak van de woning en is in de bijbehorende regels opgenomen dat binnen het bestemmingsvlak "Wonen" erfbebouwing is toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² (zie artikel 13).

Een deel van de woning is opgevat als erfbebouwing. In dat verband zal het aanduidingsvlak "wonen" op de gehele woning worden gelegd. Echter, het is niet mogelijk om een bijgebouw aan de achterzijde te realiseren. In het bestemmingsplan wordt voor dit perceel een uitzondering opgenomen, die regelt dat aan de voorzijde een bijgebouw gerealiseerd kan worden.

Het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 1971" laat in het bestaande glastuinbouwconcentratiegebied overal kassen toe, tot op korte afstand van de bestaande woningen en bijgebouwen. In de milieuwetgeving is een minimale maat van 25 meter vereist tussen kassen en burgerwoningen. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en zal de glastuinbouwbestemming handhaven waar de kassen, waterbassins en schuren nu al aanwezig zijn. Nader zal worden afgewogen of tuinen, behorend bij burgerwoningen of bedrijven wel of niet de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" moeten krijgen. De ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouwbedrijven zijn daarbij leidend. In dat kader wordt ook meegewogen worden of er in geval van uw perceel sprake is van een open perceel, in de nabijheid van monumentale bebouwing. Het perceel waar uw woning op staat is deels als weide in gebruik en niet de verwachting is dat vanaf de Harmelerwaard gezien er voor uw woning en de woning van de burens een waterbassin of kas opgericht zal worden. Een bestemming "Agrarisch met waarden" zou hierbij goed passen.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt voor een deel van het perceel Harmelerwaard 20b en een deel van het belendend perceel de bestemming gewijzigd in "Agrarisch met waarden".

3.19. J. van Vuuren, Harmelerwaard 21, 3481 LC Harmelen**Reactie**

Bij deze maakt ondergetekende gebruik van de geboden gelegenheid tot indiening van bezwaren en opmerkingen betreffende het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan "Harmelerwaard".

De bezwaren en opmerkingen hebben betrekking op enerzijds algemene aspecten in het plan en zij hebben anderzijds betrekking op de specifieke situatie van ondergetekende als belanghebbende bedrijfsvoerende inwoner van het gebied.

De opmerkingen en de bezwaren betreffen een aanzienlijk aantal algemene aspecten in de beschrijvingen en in de gegeven uitleg in het plan.

1. In samenvatting betreft de kritiek van ondergetekende betreffende de algemene aspecten onder andere de volgende punten:
 - 1.1. Het plan is in de teksten wat betreft taaluitingen niet helder. Het is een crime de teksten te doorworstelen in pogingen de bedoelingen te doorgronden. Bij handhaving van de teksten zal dat tot veel verspilde tijd van belanghebbenden leiden. De teksten zijn op meerdere plaatsen betreffende meerdere onderwerpen vaag, naar de mening van ondergetekende ook in juridische zin.
 - 1.2. De teksten bevatten ogenschijnlijk veel echte fouten, die op zich natuurlijk ook bijdragen aan het hierboven genoemde.
 - 1.3. De teksten zijn ogenschijnlijk onderling tegenstrijdig, speciaal daar waar zij vermeende afwegingen beschrijven.
 - 1.4. Naar de mening van ondergetekende bevinden zich in de teksten veel opsommingen, ook veel opsommingen van afwegingen. Het opmerkelijke is dat daar ogenschijnlijk slechts rudimentair iets mee is gedaan. Het lijkt alsof het plan zich vooral nog in de "copy-page" fase bevindt. Er heeft nog geen beschouwing van het opgesomde plaatsgevonden, geen onderlinge afstemming van tekstelementen. Het plan is nog lang niet "af", althans, dat is wat ondergetekende als hoopgevende gedachte voert.
 - 1.5. Ondergetekende mist in de teksten van het bestemmingsplan "Harmelerwaard" eigenlijk vooral de Harmelerwaard, alsof die nog niet is opgemerkt en bestudeerd door de samenstellers.

Opmerkelijk is in dit verband een stukje van de Inleiding in het Bestemmingplan: We lezen op pag. 8 in het hoofdstuk "Inleiding", paragraaf 1.2 over de aanvang van de opstelling van het plan.

We lezen daar over capaciteitsproblemen, over tussentijdse veroudering en herformulering van uitgangspunten, over aansluiting van het plan bij soortgelijke plannen betreffende ande-

re gebieden (lees: "copy-page") en we lezen over opneming in het plan van een regeling betreffende glastuinbouw in het gebied (lees: "plop").

Welnu, in principe zijn de ingrediënten voor de kritiekpunten zoals hierboven gegeven reeds in de inleidende beschrijving van het plan aangereikt en blootgelegd door de opstellers van het plan zelf. Misschien bestaat er zelfs wel consensus over de opmerking dat het voorontwerpplan nog onaf en ietwat chaotisch is.

Natuurlijk zou het niet fair zijn de kritiekpunten zonder verdere feitelijke onderbouwing te laten. Echter, het zou anderzijds ook niet fair zijn om te verwachten dat een ingezetene binnen een termijn van 6 weken zorgvuldig en uitputtend alle pijnpunten in een tekst met bovenstaande ontstaansgeschiedenis kan geven. Zeker niet als we in aanmerking nemen dat de ingezetene dit naast zijn normale werk doet, dit laatste waarschijnlijk toch in tegenstelling tot de opstellers van de teksten, die dit vermoedelijk professioneel deden, al dan niet in samenwerking met ingehuurde specialisten.

Het is om die reden dat ondergetekende zich nu zal beperken tot de gegeven korte opsomming van kritiekpunten, waarbij in een iets later stadium een uitgebreidere beschrijving mag worden verwacht.

Hetzelfde geldt voor de kritiekpunten betreffende de specifieke situatie van ondergetekende als belanghebbende bedrijfsvoerende inwoner van het gebied. Er is simpelweg meer tijd nodig om de gevolgen voor ondergetekende te bestuderen en te analyseren.

Een enkel voorbeeldje kan wel reeds gegeven worden.

Wij lezen in hoofdstuk 1, paragraaf 3, betreffende vigerende bestemmingsplannen: "..... voor het resterende gebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 2001", dat is vastgesteld op 20 maart 1971...."

Dit is op zich vreemd natuurlijk dat een plan "2001" is vastgesteld in 1971, maar hilarisch wordt het als we ons herinneren dat we lezen op pag. 7 van hetzelfde hoofdstuk : "In het bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 2001" is de polder Harmelerwaard niet meegenomen, omdat:" Daar lijkt toch geschreven te zijn dat in het vigerende bestemmingsplan betreffende het gebied, het betreffende gebied niet was meegenomen. Een biet die hier iets van begrijpt.

2. Hieronder volgt een korte opsomming van de specifieke punten van kritiek betreffende de individuele situatie van ondergetekende als inwonend ondernemer in het gebied, dit naast bovengenoemde kritiekpunten betreffende algemene aspecten:
 - 2.1. De beschrijving van de bestaande bedrijfsactiviteiten klopt niet met de feitelijkheden.
De bedrijfsactiviteiten van ondergetekende op de adressen Harmelerwaard 21 en 22 zijn anders dan in het plan beschreven. Zij bestaan uit het voeren van een machinefabriek met bijbehorende machineontwikkeling en -onderzoek, fabricage en assemblage, handel in machines, alsmede de bijbehorende opslag zowel binnen als buiten, alsmede het houden van paarden, het fokken van paarden, het stallen van paarden en het africhten van paarden en het verkopen van paarden. Daarnaast vindt opslag voor derden plaats, alsmede verhuur van bedrijfsruimte en opslagruimte aan derden. Dit alles op zodanig weinig overlastgevende wijze dat het na tal van jaren blijkbaar nog niet als zodanig is opgemerkt.
 - 2.2. De oppervlakte van de gebruikte bedrijfsruimte als aangegeven in de bedrijfstabel in het bestemmingsplan is niet juist. De oppervlakte bedrijfsruimte is aanzienlijk gro-

ter, de overdekte bedrijfsruimte bedraagt ongeveer 890 m² (onder voorbehoud van schattingfouten).

- 2.3. Het ingekleurde bouwvlak is in de opvatting van ondergetekende in zuidelijke richting te beperkt. Niet alle bedrijfsruimten staan erop. Het is ondergetekende opgevallen dat tevens een loods, gebouwd omstreeks 1966 en sindsdien gedoogd, niet is ingetekend op kaarten.
- 2.4. De opslagmogelijkheden op de buitenterreinen zijn schadelijk beperkend en in strijd met het huidige gebruik.
- 2.5. De herbouwmogelijkheden van bedrijfsgebouwen zijn te beperkt. Er bestaan plannen voor het herbouwen van enkele bedrijfsruimten.
- 2.6. De opgelegde beperkingen zijn in de afwegingen met de belangen en mogelijkheden van de glastuinbouw kennelijk onredelijk. De beperkingen zijn niet alleen kennelijk onredelijk, ze dienen tevens de beschreven doelen niet.
- 2.7. Het is de vraag of de gebouwen van ondergetekende aan te merken zijn als V.A.B. Ondergetekende denkt per heden van niet. Immers, het gebruik van de gebouwen is al sinds 1956 gerelateerd aan machinebouw. Wijlen G. van Vuuren vestigde zich in het jaar 1956 op Harmelerwaard 21 met een baggerbedrijf met bijbehorende machinerieën en werkplaats en berging. Hij hield zich bezig met ontwikkeling en exploitatie van machines.

Dit betekent dat sinds 1956 de bebouwing op perceel Harmelerwaard 21 niet eenduidig agrarisch is en dat zij sinds 1956 in hoofdzaak machineonderhoud en machinebouw gericht is. Sedert ongeveer 1968 is de bedrijfstak "graszodenkwekerij en handel in graszoden" toegevoegd aan de activiteiten.

Ondergetekende handelt sedert ongeveer 1985 op adres Harmelerwaard 21 onder de handelsnaam "VANVUURENmachines". In eerste instantie gebeurde dat naast de activiteiten van G. van Vuuren. In een later stadium werden de zakelijke activiteiten van G. van Vuuren overgenomen door ondergetekende.

Omstreeks 1994 zijn de gevoerde activiteiten gedeeltelijk ondergebracht in de Vennootschap Harmelerwaaard Holding BV.

Omstreeks 1996 is het terrein met de aanwezige bebouwing van adres Harmelerwaard 22 toegevoegd aan de gebruikte terreinen en ruimten. Het houden van paarden behoort sedert ongeveer 1980 tot de activiteiten.

(Genoemde jaartallen onder voorbehoud van mogelijk relatief kleine onnauwkeurigheden).

- 2.8. Een eventuele afbraakverplichting bij bestemmingswijziging van gebouwen zal vermoedelijk op zich reeds tot een planschade procedure leiden.
- 2.9. Ondergetekende bewoont de boerderij genaamd "t Groene woud". Deze boerderij staat sinds vermoedelijk omstreeks 1650 midden in de boomgarden op enige honderden meters afstand van het weggetje de Harmelerwaard. De boerderij zelf is gelegen aan een oprijlaan welke vroeger uitkwam bij de Hamtoren te Vleuten. Ondergetekende is tevens eigenaar van het pand Harmelerwaard 22, hetgeen een voormalige sluiswachterswoning is behorende bij de voormalige sluis in de Leidsche Rijn, ter plaatse van de uitmonding van de historische rivier de "Heycop" in de Leidsche Rijn. Ondergetekende verwacht een aanzienlijk betere erkenning en be-

scherming van genoemde historische beeldbepalende elementen dan geboden in het plan.

Zoals reeds gezegd mag dit schrijven niet beschouwd worden als compleet, het is slechts een eerste en wat naaste aanzet in het opsporen van probleempunten.

Overwegingen

1. Algemene punten:

- 1.1. Ons inziens is de tekst redelijk duidelijk. De opgenomen taal is vrij algemeen voor bestemmingsplannen. De regels zijn het juridisch bindende tekstdeel van het bestemmingsplan. Ook hier is gebruik gemaakt van algemeen geaccepteerd taalgebruik.
- 1.2. Het klopt dat per abuis enkele fouten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Wij proberen dit in het ontwerpbestemmingsplan te corrigeren.
- 1.3. In de toelichting is in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende functies in het plangebied. Vanuit de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen zijn aanbevelingen gedaan voor de rest van het bestemmingsplan. Doordat vanuit verschillende perspectieven/belangen aanbevelingen zijn gedaan, kunnen de aanbevelingen tegenstrijdig zijn. In hoofdstuk 4 zijn de verschillende aanbevelingen tegen elkaar afgewogen en is een visie gegeven voor de regelgeving van het bestemmingsplan.
- 1.4. Zie de reactie onder punt 1.3. In de toelichting zijn in hoofdstuk 4 de verschillende aanbevelingen tegen elkaar afgewogen en van daaruit is de gebiedsvisie opgesteld. Op basis van de gebiedsvisie is de juridische regelgeving bepaald.
- 1.5. Het is ons niet bekend wat de inspreker bedoelt met 'de Harmelerwaard', namelijk de weg, het glastuinbouwconcentratiegebied of de polder. Naar onze mening is in het bestemmingsplan van allen een duidelijk beeld geschetst met bijbehorende regelgeving.

In het bestemmingsplan is het genoemde voorbeeld inderdaad per abuis foutief opgenomen. De opmerking betreft twee verschillende bestemmingsplannen. Het eerstgenoemde bestemmingsplan dient te zijn bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 1971", dat is vastgesteld op 20 maart 1971. Het tweede genoemde plan betreft bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 2001", waarin de polder Harmelerwaard niet is meegenomen.

2. Specifieke punten:

- 2.1. Het blijkt dat de indiener van de zienswijze een milieuvergunning heeft voor in totaal 5 paarden (2 volwassen paarden met weiland en 3 opfokpaarden). In de nieuwe stal kunnen maximaal 3 paarden gehuisvest worden. Niet zeker is of de nieuwe paardenstal de oude vervangt, zodat niet helemaal duidelijk is hoeveel paarden op het perceel aanwezig zijn. Ondanks dat ligt het aantal paarden maximaal op 8. Dit valt onder hobbymatig: indien er minder dan 20 nge aan paarden gehouden worden (circa 7 tot 10 paarden), dan wordt dit in het bestemmingsplan als hobbymatig gezien. Het gebruik bebouwing voor hobbymatig dierenverblijf en voor opslag van niet-milieugevaarlijke stoffen is bij recht toegestaan, als ondergeschikte nevenactiviteit.
- 2.2. Als bedrijfsgebouwen tellen de met bouwvergunning gebouwde, niet onder het overgangsrecht vallende en niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen mee. Kassen worden daarbij niet meegerekend. Abusievelijk zijn in uw geval een aantal bedrijfsgebouwen niet meegerekend bij de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. De oppervlakte moet zijn 675 m², in plaats van 475 m². De paardenstallen zijn niet meegerekend voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.
- 2.3. Het is ons niet duidelijk wat de inspreker bedoelt met de beperking aan de zuidelijke zijde, het bestemmingsvlak is tot aan de weg Harmelerwaard opgenomen. Bij het maken van de bestemmingsplankaart is gebruik gemaakt van de Grootchalige Ba-

siskaart Nederland (GBKN), hierop staat de ondergrond met gebouwen en dergelijke. Waarschijnlijk is deze GBKN enigszins verouderd. De ondergrond is juridisch niet bindend en heeft dus geen gevolgen voor de bestemmingsplanregeling.

- 2.4. Bij de Milieudienst Noord-West Utrecht is voor het aan de Harmelerwaard 21 en 22 gevestigde bedrijf het volgende bekend: Op 11 december 1995 is een milieuvergunning verleend, voor een graszodenkwekerij en -handel, werkplaats, opslag van machines en het houden van paarden. In 1997 is een melding verandering inrichting (artikel 8.19 Wm) geaccepteerd voor het uitbreiden met een bedrijfsruimte voor kantoren, een onderhouds- en werkplaats en stalling voor machines. De oude bedrijfsruimte is daardoor gewijzigd in opslag voor materialen en werkplaats. In 1998 is er weer een melding verandering inrichting geaccepteerd voor de bouw van een nieuwe paardenstal. Tijdens een controle in 2001 zijn geen tekortkomingen en wijzigingen geconstateerd. Het bedrijf zal nu mogelijk onder het Activiteitenbesluit of Besluit landbouw milieubeheer vallen. Tijdens een volgende controle zal dit worden beoordeeld.

Hetgeen bekend is bij de Milieudienst geeft geen reden om aan te nemen dat er een noodzaak bestaat voor buitenopslag. De aanwezige bebouwing voorziet al in de nodige ruimte voor opslag. Mocht buitenopslag desondanks noodzakelijk zijn, staat het bestemmingsplan dat onder voorwaarden wel degelijk toe (zie: artikel 5.3.2). In welke zin deze regeling schadelijk beperkend zou zijn, benoemt inspreker overigens niet.

- 2.5. Bij de bestemming "Bedrijf" is alleen bij bedrijven met de nadere bestemming "opslagbedrijf" én de aanduiding (vab) herbouw tot 50% toegestaan. In alle andere gevallen is 100% herbouw mogelijk. Als de regels in artikel 5.2.2 onder a daarin onduidelijk zijn, zal dit worden aangepast. Omdat in dit geval sprake is van de nadere bestemming "ontwikkelings- en verkoopbedrijf van (graszoden) machines", blijft 100% herbouw, ofwel tot de in de tabel onder artikel 5.1 sublid a aangegeven maximale oppervlakte, toegestaan.
- 2.6. De beperkingen in herbouw zijn niet gebaseerd op de glastuinbouw, maar zijn standaard voor vrijkomende agrarische bebouwing. Als het gaat om wijziging naar een andere bedrijfsfunctie, die niet bij het landelijk gebied hoort of niets toevoegt aan de beleving van dit gebied, dan is de wijziging alleen toegestaan voor een beperkte oppervlakte (max. 250 m²) en moet eenzelfde oppervlakte worden gesloopt.
- 2.7. Het is niet helemaal duidelijk of er ooit een agrarisch bedrijf gevestigd is geweest op Harmelerwaard 21. Dossieronderzoek wijst uit dat er in 1996 een bouwvergunning is verleend voor een bedrijfsruimte/werktuigenberging; daarbij werd een zodenkwekerij gezien als een vorm van agrarische bedrijvigheid. Dit gebouw is gebouwd op Harmelerwaard 22. Het bedrijf is daarentegen op Harmelerwaard 21 gevestigd, maar beide percelen zijn in eigendom bij de bewoner van Harmelerwaard 21. De gemeente is het derhalve eens met de inspreker, de bebouwing op Harmelerwaard 21 én 22 betreft geen vrijkomende agrarische bebouwing (vab). Niet is aangetoond dat deze bebouwing als agrarische bebouwing is opgericht en gebruikt. Nu is op de plankaart voor de locatie al geen aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing" ingetekend. In artikel 5 is in de tabel de aanduiding nog wel opgenomen, maar die zal worden verwijderd.

Overigens biedt de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing" over het algemeen meer voordelen dan nadelen, omdat men meer nevenactiviteiten ontplooiën mag naast de reeds toegestane bedrijfsvoering (zie: artikel 5.1 en 5.4).

- 2.8. Het is ons niet duidelijk op welke regeling de inspreker doelt. Waarschijnlijk betreft het de regeling bij herbouw van gebouwen met de nadere bestemming "opslagbedrijf" én de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing". Alleen hiervoor geldt herbouw toegestaan is tot 50% toegestaan. In alle andere gevallen is 100% herbouw mogelijk. Als de regels in artikel 5.2.2 onder a daarin onduidelijk zijn, zal dit worden aangepast. Omdat in dit geval sprake is van de nadere bestemming "ontwikkelings-

en verkoopbedrijf van (graszoden) machines”, blijft 100% herbouw, ofwel tot de in de tabel onder artikel 5.1 sublid a aangegeven maximale oppervlakte, toegestaan.

Voorts is het zo dat de inspreker meent dat hij door het bestemmingsplan (financiële) schade leidt, hij of zij een verzoek om planschade in kan dienen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Wij zijn als gemeente echter van mening dat opslag een niet aan het buitengebied gebonden functie betreft, die daarnaast niet bijdraagt aan de beleving van het landelijk gebied. Daarom is er expliciet voor gekozen voor opslagbedrijven, mét de aanduiding “vrijkomende agrarische bebouwing”, herbouw toe te staan tot maximaal 50%.

- 2.9. Op de plankaart is het gebouw op de locatie Harmelerwaard 21 aangeduid als “monument”, in bijlage 1 van de toelichting is weergegeven dat dit een rijksmonument is. Verder is op de plankaart het gebouw op de locatie Harmelerwaard 22 aangeduid als “karakteristiek hoofdgebouw”. In het bestemmingsplan is, ook in artikel 5 “Bedrijf”, reeds een regeling opgenomen ten aanzien van deze aanduidingen, waarmee zorg is gedragen voor de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de aldaar ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bescherming van het monument is tevens geregeld op basis van de Monumentenwet (buiten de bestemmingsplanregeling).

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Artikel 5 wordt op een aantal punten aangepast. Ook wordt de toelichting nagelopen en worden eventuele fouten eruit gehaald.

3.20. Fruitbedrijf van Woudenberg, Noordergaard 42, 3481 TZ Harmelen

Reactie

Met de inventarisatie van het grondgebruik in het gebied is kennelijk de Fruitteelt niet meegenomen.

Ons perceel ligt tegen Kasteel Huize Harmelen aan.

08-02-02 is het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen vastgesteld.

Hierin zijn in de voorwaarden geen aanlegvergunningen vereist voor laagstamboomgaarden, wel voor hoogstamboomgaarden.

Verzoek: Bestemmingsplan Harmelerwaard grondgebruik aan te sluiten met bestemmingsplan Buitengebied Harmelen.

Overwegingen

De huidige regeling wat betreft de vereiste voor een aanlegvergunning is rechtstreeks overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Harmelen 2001”, waartoe het plangebied van dit bestemmingsplan eerst ook behoorde. Volgens dat bestemmingsplan zijn fruitbomen bij recht toegestaan. Gelet op paragraaf 1.1 van de toelichting is het ook de bedoeling aan te sluiten op de regeling uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”. Het aanlegvergunningstelsel uit dit plan zal derhalve alsnog in het ontwerpbestemmingsplan gevoegd worden. Nader bezien wordt daarbij of het noodzakelijk is de regeling toch zodanig aan te passen dat laagstamboomgaarden bij recht zijn toegestaan, gezien er (mogelijk) al dergelijke fruitbomen voorkomen in het plangebied.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Het aanlegvergunningstelsel zal worden aangepast.

3.21. A&S advocaten, namens Van Zuijlen, Appellaan 4, 3481 GV Harmelen

Reactie

Namens de heer N.Th.A. van Zuijlen, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid N.Th.A. van Zuijlen B.V., de heer G.H.A. van Zuijlen en mevrouw F.C. van Zuijlen, allen wonende respectievelijk gevestigd Appellaan 4 te Harmelen. reageer ik hierbij het door uw college ter inzage gelegde voorontwerp voor het bestemmingsplan Harmelerwaard.

Mijn cliënten plaatsen bij dit voorontwerp een aantal opmerkingen.

1. Er bestaan bezwaren tegen de bestemming "Horeca" op het perceel Kasteellaan 1 te Harmelen. Het gaat hierbij om een ontwikkeling die in strijd is met het thans geldende bestemmingsplan en die ligt op zeer korte afstand van het veehouderijbedrijf van mijn cliënten, althans van de heer N.Th.A. van Zuijlen, aan de Appellaan 4. Namens de heer N.Th.A. van Zuijlen heb ik uw college al direct na de start van de met het bestemmingsplan strijdige activiteiten gevraagd om deze tegen activiteiten op te treden, in verband met de bedrijfsbelangen van mijn cliënt. Het feit dat uw college heeft nagelaten om handhavend op te treden, kan geen reden zijn om het met het bestemmingsplan strijdige gebruik nu positief te bestemmen.
2. Voor het bedrijf van Appellaan 4 is in het bestemmingsplan een bouwperceel opgenomen. Op de plankaart zijn echter niet alle gebouwen en bouwwerken die bij het huidige bedrijf aanwezig zijn weergegeven. Verder is er in het voorontwerp en ook in de toelichting daarbij duidelijk aangegeven dat de agrarische bestemming voor het bedrijf Appellaan 4 wordt gehandhaafd. Dat zal naar de mening van mijn cliënt ook moeten betekenen dat het agrarisch bouwperceel dusdanig vorm moet worden gegeven dat er tenminste voldoende ruimte is voor de bebouwing die noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting en ontwikkeling van het bedrijf. Het bedrijf van de heer Van Zuijlen ligt binnen de bebouwde kom en op korte afstand van een aantal burgerwoningen. In het geval van wijzigingen in de bedrijfsvoering en een eventuele uitbreiding van het bedrijf zal moeten plaatsvinden aan de achterzijde van het bedrijf, dat wil zeggen de zijde die niet aan de kant van de bebouwde kom ligt. Dat geldt zeker ook voor de uitbreiding van de mestopslag, die in verband met de grotere opslagcapaciteit die nu wordt voorgeschreven, moet worden gerealiseerd. Verder zal mijn cliënt moeten voldoen aan regels met betrekking tot het dierenwelzijn en de milieu-regelgeving. In de bestaande stal is dat niet mogelijk. Daardoor zal op termijn een nieuwe stal moeten worden gerealiseerd, waarvoor de nodige ruimte moet worden geboden.

Het ingetekende bouwblok biedt geen ruimte. Mijn cliënt meent dan ook dat dit bouwblok dient te worden uitgebreid.

3. In het voorontwerp is de al jaren aanwezige verharde toegangsweg naar de boerderijen Dorpeldijk 2a-1, 2a-2 en 2a-3, niet opgenomen. Datzelfde geldt voor de kavelpaden bij de boerderij Appellaan 4.
4. Mijn cliënten hebben bezwaren tegen de eis van een aanlegvergunning voor het aanleggen van kavelpaden en het realiseren van een wegverharding. Zij zijn van mening dat voor het kavelpad met de binnen de landbouw gebruikelijke afmetingen het ver-eiste van een aanlegvergunning overbodig is.

5. Voor de drie bedrijfslocaties, Dorpelijk 2a-1, 2a-2 en 2a-3 geldt dat de al aanwezige bebouwing maar ten dele is weergegeven. Bovendien zijn de ingetekende bouwpercelen te klein om een behoorlijke ontwikkeling van het bedrijf mogelijk te maken. Hier wreekt zich ook dat op de plankaart niet alle bestaande gebouwen al zijn ingetekend.

Zou dat wel het geval zijn, dan zou daarmee zonder meer duidelijk zijn dat de stallen en de werktuigenberging niet in het bouwblok passen en dat voor een goede bedrijfsuitoefening en voor de ontwikkeling van de bedrijven volstrekt onvoldoende ruimte aanwezig is.

6. Mijn cliënten maken bezwaar tegen het feit dat het bestemmingsplan de grootte van een bedrijfswoning tot 600 m³ beperkt. De woningen bij de drie bedrijven aan de Dorpelijk zijn groter. Eén woning heeft een inhoud van 1.000 m³ en de beide andere woningen hebben een inhoud van ongeveer 1.400 m³. Daarmee worden deze woningen, althans de inhoud daarvan, onder het overgangsrecht gebracht. Mijn cliënten zijn van mening dat daarvoor geen aanleiding is en dat ook de huidige inhoud van deze woningen bij recht (dus ook in het geval van eventuele herbouw) dient te worden toegestaan.
7. Datzelfde geldt voor de oppervlakte van de erfbebouwing. Volgens het voor ontwerp zou deze niet groter mogen zijn dan 50 m³. Bij de woningen aan de Dorpelijk echter zijn alleen de garages al groter dan 50 m³. Dat zou betekenen dat ook deze situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht, hetgeen naar de mening van mijn cliënten niet terecht is. Ook de huidige oppervlakte van de bijgebouwen dient bij recht (en ook bij herbouw) te worden toegestaan.
8. Mijn cliënten maken bezwaar tegen de beperkingen, wat betreft de goothoogte en de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen die voortvloeiën uit het bepaalde in artikel 3.2.3, onder k, van de bestemmingsplanvoorschriften. Wat in deze bepalingen als ondergeschikte nevenactiviteit is aangeduid vormt een onderdeel van de agrarische bedrijfsuitoefening. Naar de mening van mijn cliënten dienen deze onderdelen daarom niet te worden losgemaakt van het gehele agrarische bedrijf.
9. Mijn cliënten maken bezwaar tegen de aanduiding "Waarde – Archeologie" op hun gronden. Op de gronden van mijn cliënte heeft in het verleden al archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daarbij zijn voor archeologische waarden geen aanwijzing gevonden. De gronden in kwestie zijn in de jaren zestig van de vorige eeuw afgegraven voor de kleiwinning. Daarbij zijn de gronden tot een diepte van twee meter bewerkt, waarbij de goede klei is afgevoerd en overige gronden zijn teruggeplaatst en verdeeld. Overigens zijn bij die kleiwinning geen archeologische vondsten gedaan.

Inmiddels zijn de gronden aan de noordzijde opgehoogd tot ongeveer 1,20 meter. Dat betekent dat er dusdanige veranderingen hebben plaatsgehad dat deze gronden geen archeologische waarde meer hebben.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat veel vindplaatsen onvolledig en verstoord zijn, vanwege de kleiwinning. Daarbij wordt ook gesteld dat er sprake is van een aantal waardevolle terreinen, maar ook van gebieden waar aantoonbaar geen archeologische resten meer aanwezig kunnen zijn, als zeer verstoorde gebieden, al onderzochte gebieden en opgegraven gebieden.

Desondanks is praktisch het gehele plangebied aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Deze aanwijzing is naar de mening van mijn cliënten onzorgvuldig en

ook onvoldoende onderbouwd. De gronden van mijn cliënten behoren tot de gebieden waar geen archeologische resten meer aanwezig kunnen zijn, zodat daar ook niet “zomaar” een archeologische aanduiding met alle beperkingen van dien kan worden gelegd.

10. Mijn cliënten maken, voor zover het gaat om hun gronden, bezwaar tegen de bestemming “Agrarisch met waarden”. Zoals ik hiervoor al heb aangegeven zijn de gronden in de zestiger jaren van de vorige eeuw afgegraven in verband met de kleiwinning. Van een oorspronkelijk landschap is daarom al geen sprake meer. Bovendien liggen de gronden ingeklemd tussen sportvelden, een begraafplaats, kassen, burgerwoningen, de bebouwde kom en de horecabestemming bij “Huize Harmelen”. De gronden worden doorsneden door de (niet op de plankaart aangegeven) toegangsweg. Verder is er sprake van een vrij grootschalige agrarische bebouwing, op de drie percelen langs de Dorpeldijk. Niet voor niets heeft streekplan vanwege het karakter van dit plandeel de aanduiding “landelijk gebied 1” gegeven.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de bestemming “Agrarisch met waarden” is gekozen, omdat de openheid in dit gebied bescherming behoeft. Van die openheid is juist geen sprake meer. Met name aan de Appellaan en de Dorpeldijk is sprake van een vrij kleinschalig en ingeklemd gebied, dat bovendien door de bebouwing geen open karakter meer heeft. De bestemming “Agrarisch met waarden” is dan ook niet terecht, terwijl de keuze voor deze bestemming ook niet voldoende draagkrachtig is gemotiveerd.

11. Mijn cliënten maken bezwaar tegen het feit dat binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” een kwekerij in principe is uitgesloten en dat voor de teelt van bomen, struiken en heesters een aanlegvergunning vereist is.

Bij de opzet van de bedrijven die worden gerealiseerd op de locaties Dorpeldijk 2a-2 en 2a-3 is voorzien in kwekerijactiviteiten. Voor zover deze activiteiten nog niet zijn gerealiseerd, zou realisatie van deze bedrijven overeenkomstig de oorspronkelijke opzet niet langer mogelijk zijn. Mijn cliënten menen dan ook dat een kwekerij moet worden toegestaan. Voor het overige zijn mijn cliënten van mening dat enige fruitteelt past binnen een goede bedrijfsvoering, zoals dat elders in Harmelen ook gebeurt. Het binden van de aanplant van met name ook fruitbomen aan een aanlegvergunningstelsel is naar de mening van mijn cliënten dan ook niet juist.

12. Op de locatie van de heer Van Zuijlen aan de Appellaan 4 worden al sinds 1964 ruimtes verhuurd voor de opslag van goederen. Het bestuur van de toenmalige gemeente Harmelen wist dat en heeft daar ook aan meegewerkt. Er is zelfs vergunning verleend om de ruimte die oorspronkelijk voor de opslag werd gebruikt, om te bouwen tot een ruimte die geschikt is voor verhuur. De heer Van Zuijlen meent dat deze opslagruimte ook als zodanig dient te worden bestemd en niet moet worden opgenomen onder de bestemming “Agrarisch met waarden”, omdat daarmee sprake zou zijn van een niet-agrarische ondergeschikte nevenactiviteit waarvoor een ontheffing van uw college vereist is.
13. In het thans geldende streekplan zijn de gronden van mijn cliënt aangeduid als landelijk gebied 1. Daarbij gaat het om landelijk gebied, grenzend aan stedelijk gebied met stedelijke invloed en recreatieve en toeristische voorzieningen, zoals golfterreinen, dag- en verblijfsrecreatieterreinen, maneges en dergelijke. In de bestemmingsplanbepalingen, met name de onderdelen 3.1 en 3.5, worden in overeenstemming met deze aanwijzing ondergeschikte agrarische nevenactiviteiten toegestaan, maar

ook gebonden aan een ontheffing van burgemeester en wethouders. Dat laatste nu is naar de mening van mijn cliënten strijdig met het streekplan. Het ontheffing vereiste leidt er immers toe dat de door Gedeputeerde Staten gewenste ontwikkeling afhankelijk wordt gemaakt van de medewerking van uw college, terwijl deze in algemene zin toegestaan zouden moeten worden.

14. Mijn cliënten zijn van mening dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 23.3 van de bestemmingsplanvoorschriften, op grond waarvan uw college bestemmingen kunnen wijzigen ten behoeve van de vestiging van nieuwe landgoederen, strijdig is met het bepaalde in het streekplan. In het streekplan wordt de ontwikkeling van landgoederen binnen de aanduiding landelijk gebied 1 als een positieve ontwikkeling gezien. Die ontwikkeling zou dan ook in algemene zin toegestaan moeten worden. De wijzigingsbevoegdheid voor uw college is echter dermate geclausuleerd, met name in onderdeel c. dat van de positieve benadering in het streekplan niets overblijft. Naar de mening van mijn cliënten zou het bestemmingsplan met betrekking tot de inrichting van landgoederen alleen objectieve factoren, in de vorm van maten en oppervlakten, moeten bevatten en niet uiterst subjectieve criteria zoals die van artikel 23.3 sub c. Daarmee wordt de in het streekplan geboden opening praktisch teniet gedaan.
15. Artikel 25 van de planvoorschriften bepaalt dat binnen een opstand van vijf meter van de weg uitsluitend bouwwerken met een hoogte van één meter gebouwd mogen worden. De opslagruimte bij de boerderij aan de Appellaan staat binnen deze strook. Dat zal betekenen dat deze situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht. Mijn cliënten maken daartegen bezwaar. Ook deze situatie dient bij recht te worden toegestaan, zodat herbouw mogelijk is.

Namens mijn cliënten verzoek ik u bij de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan de opmerkingen van mijn cliënten te betrekken en aan hun bedenkingen tegemoet te komen.

Overwegingen

1. De gemeente is in principe positief over de bestemming "Horeca" voor deze locatie. Zij leent zich goed voor horeca-activiteiten. Tevens kunnen vele derden de bijzondere locatie bewonderen. Voor de ontwikkelingen is reeds een aanvraag bij de gemeente geweest. Aangezien de aanvraag door toedoen van de gemeente lang heeft stilgelegen is in het bestemmingsplan de bestemming "Horeca" opgenomen. Voor de omgeving heeft dit geen gevolgen. De afstand tussen de woning op de monumentale kelders en het agrarische bedrijf is nu al maatgevend. Deze afstand wordt niet verkleind door de horecafunctie in de onderliggende kelders.
2. Bij het maken van de bestemmingsplankaart is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), hierop staat de ondergrond. Waarschijnlijk is deze GBKN enigszins verouderd. De ondergrond is juridisch niet bindend en heeft dus geen gevolgen voor de bestemmingsplanregeling.
De bestaande bebouwing en kuil- en mestopslag liggen binnen het huidige bouwvlak voor het agrarisch bedrijf. Gezien de verpachting van bedrijfsgronden aan de drie nieuw te realiseren boerderijen is het niet de verwachting dat het bedrijf zich verder ontwikkelt op de huidige locatie dan de al bestaande situatie. Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen bekend. Wij stemmen in met het feit dat er weinig uitbreidingsruimte voor het agrarisch bedrijf is. Dit komt echter wel voort uit het feit dat de drie nieuwe agrarische bedrijven, ontwikkeld worden op de huidige bedrijfsgronden van dit bedrijf. Zijn er wel concrete uitbreidingsplannen, dan kunnen deze alsnog worden meegenomen. Anders kan op een later tijdstip een uitbreiding van het bouwvlak gevraagd worden.

3. De verharde wegen zijn erftoegangswegen. Erftoegangswegen vallen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden".
4. Deze vereiste voor een aanlegvergunning komt niet overeen met de systematiek uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld". Omdat dit bestemmingsplan beleidsmatig volgend is, zal deze vereiste dan ook worden geschrapt.
5. Zoals reeds is vermeld is de ondergrond niet juridisch bindend. Waarschijnlijk zijn de gebruikte gegevens van de GBKN enigszins verouderd. De drie reële agrarische bedrijven zijn nog niet daadwerkelijk opgericht. Indien er zich uitbreidingsplannen voordoen binnen de plantermijn, dan kan het bouwvlak via een ontheffing of een wijzigingsbevoegdheid worden vergroot.
6. Nagezocht zal worden wat de volumes in de verleende bouwvergunningen zijn. Deze vergunningen zijn van rechtswege verleend; in de toen en nu nog vigerende bestemmingsplannen worden geen eisen gesteld aan de bedrijfsbebouwing, dus ook niet aan de inhoud van de woning. Het kan dus zijn dat voor de bedoelde drie woningen een grotere inhoud dan 600 m³ is vergund. In het bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 2001" is opgenomen dat bestaande woningen, met een inhoud van meer dan 600 m³, mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot en niet volledig herbouwd mogen worden. De regels van dit bestemmingsplan zullen conform aangepast worden.

Het is voorts ook niet de bedoeling dat woningen, groter dan 600 m³, volledig herbouwd kunnen worden. Woningen met een inhoud van 600 m³ bieden voldoende wooncomfort. Ook de provincie Utrecht geeft dit als zodanig aan; zij stelt bovendien dat woningen met deze inhoud goed landschappelijk inpasbaar zijn. De provincie geeft aanvullend hierop aan dat het in een tweetal situaties denkbaar is om af te wijken van 600 m³. Dat zijn in de eerste plaats gebouwen die niet zijn opgericht voor permanente bewoning, maar die wel als zodanig worden gebruikt (bijvoorbeeld cultuurhistorische bebouwing of voormalige recreatiewoningen en zomerwoningen). Daarnaast zijn er situaties denkbaar waarin er met inachtneming van de beschreven kernkwaliteit een grotere inhoud dan 600 m³ landschappelijk aanvaardbaar is. De inhoud van de hier bedoelde woningen bedraagt weliswaar meer dan 600 m³, maar de woningen houden geen rekening met de kernkwaliteit van het landschap.

7. Nagezocht zal worden wat de oppervlakten in de verleende bouwvergunningen zijn. Deze vergunningen zijn van rechtswege verleend; in de toen en nu nog vigerende bestemmingsplannen worden geen eisen gesteld aan de bedrijfsbebouwing, dus ook niet aan de oppervlakte aan bijgebouwen. Het kan dus zijn dat er een grotere oppervlakte dan 50 m² is vergund. In het bestemmingsplan "Buitengebied Harmelen 2001" is opgenomen dat bestaande bijgebouwen, met een oppervlakte van meer dan 50 m², mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot en niet volledig herbouwd mogen worden. De regels van dit bestemmingsplan zullen conform aangepast worden. Het is ook niet de bedoeling dat bijgebouwen, groter dan 50 m², volledig herbouwd kunnen worden. Een oppervlakte van 50 m² is voldoende om in de bergingsbehoefte bij woningen te kunnen voorzien. Ook de provincie Utrecht geeft dit als zodanig aan.
8. Verwezen wordt naar het beleid, dat reeds is opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld". Alleen de grondgebonden agrarische bedrijven mogen uitbreiden, omdat zij het landelijk gebied in stand houden. Voor de niet-agrarische nevenactiviteiten of ander agrarisch gebruik is het gebruik van de bestaande bebouwing toegestaan. Voor de herbouwmogelijkheden van deze bestaande bebouwing geldt dat dit mag tot de bestaande goot- en bouwhoogte, omdat het in het geval van herbouw over het algemeen gaat om bebouwing, die voor de agrarische bedrijfsvoering niet meer doelmatig te gebruiken is.
9. Alleen op de gebieden, waar met zekerheid vast te stellen is waar er geen of een lage archeologische verwachtingswaarde is te verwachten, is op de plankaart geen dubbelbestemming gelegd. Voor de overige gebieden is met zekerheid vastgesteld dat er

archeologische waarde te verwachten is of bestaan twijfels over waar men een hoge verwachtingswaarde heeft. Op de plankkaart wordt voor beide gebieden een (archeologische) dubbelbestemming opgenomen. Indien de inspreker van mening is dat er geen archeologische waarden op zijn percelen aanwezig zijn, dan dient hij dit aan te tonen.

Aangegeven wordt voorts dat er in het verleden onderzoeken zijn uitgevoerd ten aanzien van archeologie. De gemeente zou die onderzoeken graag willen inzien, teneinde te beoordelen of de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" terecht op de gronden is gelegd.

10. Juist de doorzichten vanaf de Appellaan en de Joncheerelaan op het open weidegebied zijn hier enorm van belang voor de beleving van het gebied. Het betreft hier een nog altijd open gebied met doorzichten, waar het oorspronkelijke kavelpatroon nog herkenbaar is. Een bestemming "Agrarisch met waarden", waarbij de waarden de openheid van het landschap betreffen, is dus wel degelijk passend. De drie boerderijen liggen verspreid in dit open landschap, maar doordat het grondgebonden agrarische bedrijven moeten zijn, passen deze juist in het landschap.
11. Bij een aanlegvergunning wordt juist afgewogen of er een bijzonder doorzicht verdwijnt. Vanwege het grotere belang, dat gehecht wordt aan openheid en doorzichten tussen historische structuren, is het bij recht toestaan van laagstamboomgaarden of kwekerijen op het open deel van de oeverwal iets dat nader afgewogen moet worden. Dit kan met een aanlegvergunning, zodat niet de meest waardevolle open gebieden of doorzichten beplant worden met opgaande beplanting.
12. In artikel 3.1 onder e.6 is opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Daar valt de huidige opslagfunctie onder. Deze is bij recht toegestaan en daarvoor is geen ontheffing nodig.
13. Het is gebruikelijk om deze (hoofd)functies niet zomaar mogelijk te maken. Hiervoor dient te worden voldaan aan planologische en milieutechnische voorwaarden. Tevens zou de agrarische bestemming dan niet meer van toepassing zijn, aangezien het agrarisch gebruik dan geen hoofdfunctie is.
Agrarische bedrijven hebben de mogelijkheid om te verbreden (naast de agrarische bedrijfsvoering zijn er extra mogelijkheden zoals voor natuur- en landschapsbeheer en niet-agrarische nevenactiviteiten). In de regels is aangegeven welke nevenactiviteiten en tot welke omvang mogen worden ontwikkeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de activiteiten die bij recht en bij ontheffing worden mogelijk gemaakt. Dit onderscheid is gemaakt omdat de nevenactiviteiten minder of meer gevolgen voor de omgeving kunnen hebben. De nevenactiviteiten bij ontheffing hebben meer gevolgen voor de omgeving en kunnen daarom alleen worden ontwikkeld na het verlenen van een ontheffing. Op deze wijze kunnen de gevolgen voor de omgeving worden getoetst.
14. De provincie kan alleen met een inpassingsplan zelf nieuwe functies bij recht, via ontheffing of via een wijzigingsbevoegdheid toestaan, mits het betreft functies met een provinciaal belang. Dat belang speelt met name bij de Ecologische Hoofdstructuur en de recreatieve verbindingen (prioritaire gebieden). De ontwikkeling van landgoederen en andere functies in de als "Landelijk gebied 1" aangewezen gebieden zijn echter in de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgenomen, om dergelijke ontwikkelingen buiten de als "Landelijk gebied 1" aangewezen gebieden tegen te gaan. Daarnaast kan de gemeente niet bij recht dergelijke functies toestaan, omdat er altijd een afweging met ander belangen plaats moet vinden.
15. Bij bestaande bebouwing op een kortere afstand dan 5 meter van wegen wordt er vanuit gegaan dat een ontheffing als bedoeld in lid 25.2 is verleend. Bij nieuwe bebouwing zal deze ontheffing afgewogen moeten worden.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Het aanlegvergunningstelsel wordt aangepast aan de hand van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld".

Hoofdstuk 4. Ambtshalve aanpassingen

De onderstaande ambtshalve aanpassingen worden, gezamenlijk met de eventuele andere ambtshalve aanpassingen, in ieder geval in het bestemmingsplan verwerkt. Het betreft geen herhalingen naar aanleiding van eerdere opmerkingen bij de vooroverleg- en inspraakreacties, maar aanvullende aanpassingen hierop.

4.1. Toelichting

1. Blz. 7: In de 2^e alinea wordt aangepast dat het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” niet in mei 2009, maar in augustus 2009 in werking is getreden;
2. Blz. 9: In de 1^e alinea, 3^e punt wordt “Buitengebied Harmelen 2001” vervangen door “Buitengebied Harmelen 1971”;
3. Blz. 12: Toegevoegd wordt “Ruimtelijk beleid en regelgeving Provincie Utrecht 2009”, welk stuk alle documenten van de provincie Utrecht bevat die zijn opgesteld in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit zijn de Beleidslijn, structuurvisie, Uitvoering beleidslijn en Provinciale Ruimtelijke Verordening;
4. Blz. 24: Vermeld wordt in de 1^e alinea dat de waterdistributie niet door Hydron Midden Nederland, maar door Vitens wordt verzorgd;
5. Blz. 25: Bezien wordt het inderdaad nodig is dat werken en werkzaamheden met invloed op de waterhuishouding aanlegvergunningsplichting gemaakt moeten worden (5^e alinea, 3^e punt);
6. Blz. 34: In de 2^e alinea wordt toegevoegd dat ten noorden van het plangebied wel een beschermd natuurmonument voorkomt, namelijk de “Moeras-terreinen langs de Bijleveld”, welk natuurmonument in de gemeente Utrecht ligt;
7. Blz. 35: De 1^e figuur wordt geactualiseerd: de aantallen van 2009 zijn volgens het CBS 271, 46, 20, 21, 245, 31;
8. Blz. 35: Geconcludeerd is dat Harmelerwaard 5 geen agrarisch bedrijf is. De 2^e figuur wordt derhalve geactualiseerd, het totaal aantal agrarische bedrijven komt op 16. In de na de tabel volgende tekst aangeven dat het totaal op 19 komt, zodra de drie agrarische bedrijven in gebruik worden genomen;
9. Blz. 35: In de tekst onder figuur 3.2 wordt de zin “Dit was mogelijk op basis van het toen geldende bestemmingsplan “Buitengebied Harmelen” uit 1971” vervangen door de volgende zin: “Dit was mogelijk op basis van de toen geldende bestemmingsplannen “Buitengebied Harmelen” uit 1971 en “Uitbreidingsplan in hoofdzaken” uit 1958”;
10. Blz. 37: In de 2^e alinea wordt de zinsnede “Alle drie de bedrijven” aangepast tot: “Het melkveebedrijf aan de Appellaan 4 en het gemengde agrarisch bedrijf aan de Harmelerwaard 3”;
11. Blz. 37: Toegevoegd wordt in de 2^e alinea dat ook de drie agrarische bedrijven in aanbouw een omvang zullen hebben van meer dan 50 NGE;
12. Blz. 37: In de 3^e alinea wordt toegevoegd dat bij de drie recent gebouwde agrarische bedrijven ander gebruik (functieverandering) niet toegestaan wordt;

13. Blz. 37: Aangegeven wordt in de 5^e alinea dat bij glastuinbouwbedrijven in het glastuinbouwconcentratiegebied beperkte verbreding onder voorwaarden mogelijk is;
14. Blz. 39: In de 6^e alinea wordt “ontvangstruimte” vervangen door: “vergaderen cursusruimte”;
15. Blz. 41: “Vleuten-terwijde” zal vervangen worden door: “Vleuten-Terwijde”;
16. Blz. 44: Onder *Geurhinder* wordt een uitleg toegevoegd van het beleid uit de gemeentelijke verordening “Lokaal geurbeleid landelijk gebied, gemeente Woerden”;
17. Blz. 51: In de 4^e alinea wordt uit de zin “Bedrijven met een intensieve neventak mogen de intensieve neventak beperkt uitbreiden ten behoeve van dierenwelzijn en milieunormen” het woord “beperkt” verwijderd en wordt het woord “duurzame” ingevoegd voor intensieve neventak;
18. Blz. 51: Toegevoegd wordt aan de 4^e alinea dat een bestaande, duurzame intensieve neventak onder voorwaarden hoofdtak mag worden;
19. Blz. 55: Met betrekking tot de 5^e alinea worden de onder 17 en 18 vermelde aanpassingen overeenkomstig doorgevoerd;
20. Blz. 55: De volledige tekst onder *Nieuwe bouwvlakken* wordt nader bezien en aangepast, indien nodig dan wel gewenst;
21. Blz. 56: Onder *Nieuwe landgoederen* wordt vermeld dat nieuwe landgoederen alleen aangelegd mogen worden in of grenzend aan de kernrandzone of de EHS;
22. Blz. 58: De tekst met betrekking tot Dorpelijk (4) wordt aangepast: door de ABC-commissie is aangegeven dat sprake is van een agrarisch bedrijf en ook de gewijzigde vergunning voor de rijhal is inmiddels verleend. Wel blijft gemeentelijk beleid gehandhaafd, wat inhoudt dat alle paardenfokkerijen en –houderijen de bestemming “Bedrijf” krijgen, met bijbehorende nadere bestemming;
23. Blz. 62: De in paragraaf 5.4.1 opgenomen tekst wordt aangepast. Besloten is om - conform het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” - niet één, maar een tweetal dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van archeologische waarden: één voor gebieden in het plangebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en één voor gebieden met archeologische waarde;
24. Blz. 62: Aan de hand van de gelijklopende tekst uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” zal de tekst onder *Aanlegvergunningen* worden gewijzigd;
25. Blz. 63: De tekst onder *Wijziging natuurontwikkeling* zal aangepast worden, zodat zij vermeldt dat de wijzigingsbevoegdheid het ook mogelijk maakt de bestemming naar “Natuur” te wijzigen;
26. Blz. 63: De tekst onder *Wijziging vestiging nieuwe landgoederen* zal zodanig worden aangepast, dat zij aangeeft dat het ook mogelijk is de bestemming te wijzigen naar “Natuur”;
27. Blz. 65: Aan paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid) zal een tekst worden toegevoegd betreffende kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie;
28. Blz. 67: In de tabel wordt voor Kasteellaan bij 1 in de kolom “Opmerking” toegevoegd: “inclusief tuinhuisje ‘t Spijck”;
29. Bijlagen: Als bijlage zal worden toegevoegd een NGE-lijst per dier of per ha.

4.2. Regels

1. Artikel 1: Bezien wordt of voor “landelijk gebied van de gemeente Woerden” een omschrijving toe wordt gevoegd;
2. Artikel 1: Toegevoegd wordt een omschrijving voor “kernrandzone”;
3. Artikel 1: Voor “duurzame neventak intensieve veehouderij” wordt een omschrijving opgenomen;
4. Artikel 1.2: Het GML-bestand wordt NL.IMRO.0632.HARMELEERWAARD.bOW1 in plaats van NL.IMRO.0632.HARMELEERWAARD-vo01 (b = bestemmingsplan, VO = voorontwerp, OW = ontwerp);
5. Artikel 1.10: De omschrijving voor “bebouwingspercentage” wordt verwijderd, daar het begrip niet wordt gebruikt in het bestemmingsplan;
6. Lid 1.52: Verwijderd wordt de omschrijving voor “ruitervereniging”;
7. Lid 1.55: Conform de toelichting wordt “70 NGE” gewijzigd in “50 NGE”;
8. Lid 3.1 sub a.2: Gehandhaafd blijft dat in de bestemmingsomschrijving dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor een kwekerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – kwekerij”. In het plangebied komen thans geen kwekerijen voor, maar één van de drie nog in aanbouw zijnde agrarische bedrijven zou een kwekerij moeten worden;
9. Lid 3.1 sub b: Toegevoegd wordt “karakteristiek verkavelingspatroon”;
10. Lid 3.2 sub 3.j: “Niet zijnde een bijgebouw of bedrijfsgebouw” wordt verwijderd;
11. Artikel 3: Voor Harmelerwaard 3 zal een wijzigingsbevoegdheid van neventak intensieve veehouderij naar hoofdtak intensieve veehouderij toe worden gevoegd;
12. Artikel 3: Toegevoegd wordt een wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt de plankaart te wijzigen ten behoeve van het aangeven van een nieuw bouwvlak. Uitgangspunt vormt de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”;
13. Lid 4.2 sub 2.c: “windmolens” wordt verwijderd;
14. Lid 4.2 sub 3: Toegevoegd wordt een regel die bepaalt dat bedrijfsgebouwen en andere erfbebouwing (bijgebouwen) altijd achter (het verlengde van) de voor-gevel van de woning moeten worden gebouwd;
15. Lid 4.2 sub 3.f: Regel wordt aangepast: “bouwwerken voor mestopslag” wordt verwijderd en gewijzigd wordt dat de kassen ten westen van de Hugo de Vriesweg liggen;
16. Artikel 4: Ten behoeve van de verschuiving en vergroting van bouwvlakken wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd;
17. Artikel 4: Toegevoegd wordt een ontheffingsbevoegdheid voor het bouwen buiten bouwvlakken;
18. Artikel 4: Bezien wordt of het nodig en/of gewenst is een ontheffingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een nokrichting, niet evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder;
19. Artikel 4: Nader bekeken zal worden of het nodig en/of gewenst is toe te staan dat kassen gebouwd kunnen worden met plat dak;
20. Lid 5.2 sub 1.c: Aan de regels wordt toegevoegd “steigers” en “met uitzondering van overkappingen”;
21. Lid 5.2 sub 2.a: Sublid splitsen in:
“a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk

- bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 5.1, onder a is aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning of –woningen, bijbehorende bijgebouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch bijgebouw” van de aangegeven oppervlakte zijn uitgezonderd”; én
- “b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor bedrijven met de nadere bestemming “opslagbedrijf”, en mét de aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing”, dat herbouw alleen is toegestaan tot 50% van de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen”;
22. Lid 8.1 sub a: In de tabel wordt voor Kasteellaan 1 de nadere bestemming gewijzigd, van “ontvangstruimte” in “vergader- en cursusruimte”, en wordt toegevoegd dat dit gebruik alleen in de monumentale kelders toegestaan is;
 23. Lid 8.1 sub a: Voor Kasteellaan 1 wordt in de tabel de maximale oppervlakte gebouwen teruggebracht naar 60 m², met als toevoeging dat die oppervlakte alleen gebruikt mag worden als kantoorruimte ten dienste van de vergader- en cursusactiviteiten;
 24. Lid 8.1 sub a: In de tabel wordt voor Harmelerwaard 2 de maximale oppervlakte gebouwen aangepast tot 190 m²;
 25. Lid 8.2 sub 2.a: In de regel wordt “inclusief de bedrijfswoning” gewijzigd in: “exclusief de bedrijfswoning”. De oppervlakte hiervan telt namelijk voor de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet mee. Hetzelfde geldt voor de erfbebouwing behorende bij de bedrijfswoning (bijgebouwen), monumentale, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen;
 26. Lid 9.2: Conform de regeling uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” wordt een regel toegevoegd die bepaalt dat ook gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen of andere woningen, toe zijn gestaan op de begraafplaats. Daarbij wordt aangegeven dat het bouwen van gebouwen toegestaan is tot niet meer dan de bestaande oppervlakte (60 m²) en dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogtes;
 27. Lid 10: Opgenomen wordt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen verdeeld wordt over de gebruikte sportvelden, zodanig dat er ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden een eerlijke verdeling ontstaat over de drie sportverenigingen;
 28. Lid 11.1 sub a: De zinsnede “met ten hoogste één rijbaan en ten hoogste twee rijstroken” wordt uit de regel verwijderd;
 29. Artikel 12: Aan de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd “bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen dammen en duikers”.
 30. Lid 13.1 sub c: Toegevoegd wordt “watergangen”;
 31. Lid 13.2 sub 2b: De tekst “en, als de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, in ieder geval 3 m” wordt vervangen door: “in elk geval 3 m”;
 32. Lid 13.3 sub 1: Ontheffingsbevoegdheid wordt verwijderd, omdat dit reeds in artikel 23.6 is geïntegreerd;
 33. Lid 13.3 sub 2: Nader bezien wordt of deze ontheffingsbevoegdheid algemeen geregeld kan dan wel moet worden, in bijvoorbeeld artikel 23. De in artikel 40 lid 4 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” kan hierbij uitgangspunt zijn;
 34. Artikel 14: De regeling ten aanzien van archeologische waarden wordt aangepast conform het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”, wat inhoudt een splitsing tussen gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en gebieden met archeologische waarde;

35. Lid 14.4 sub c: Bekeken wordt of de tekst van deze regel vervangen dient te worden door: “de gronden liggen buiten de zone met de aanduiding “vermoedelijke ligging Limesweg”, zoals aangegeven op de kaart Romeinse Limes van de provincie Utrecht”;
36. Lid 16.1, sub a: “in en langs watergangen en waterpartijen” wordt gewijzigd in: “in en langs bestaande watergangen en waterpartijen”;
37. Lid 19.c: In de regel wordt bepaald dat onder kassen kelders niet zijn toegestaan;
38. Lid 19.e: Toegevoegd aan de regel wordt “of bedrijfsgebouw”;
39. Lid 19.h: In de regels wordt “c en d” vervangen door “c en e”;
40. Lid 20.3 sub a: Bekeken wordt of het gewenst is “vloeroppervlakte” te vervangen door: “oppervlakte”;
41. Lid 22.1 sub h: Nader bezien wordt of het nodig en/of gewenst is de term “plangebied” te wijzigen in “het landelijk gebied van de gemeente Woerden”;
42. Lid 22.1 sub h: “bedrijfsgebouwen” wordt telkens gewijzigd in “bijgebouwen/bedrijfsgebouwen”;
43. Lid 22.1 sub h: Opgenomen wordt een verwijzing naar de bijlage “Compensatieregeling”;
44. Lid 23.1 sub b: De zinsnede “geen bedrijf meer is gevestigd” wordt verwijderd en toegevoegd wordt een regel met de voorwaarde dat naburige bedrijven door de wijziging niet extra belemmerd mogen worden;
45. Lid 23.1 sub c: Verwijderd wordt de bepaling “bij meer bestaande wooneenheden in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw wordt dat aantal toegestaan”;
46. Lid 23.1 sub n: De zinsnede vanaf “met uitzondering van...” wordt verwijderd;
47. Lid 23.1: Vermeld wordt onder Recreatie/Maatschappelijk/Horeca/Kantoor dat de leden n, p en q overeenkomstig van toepassing zijn;
48. Lid 23.2: Na “Bos” wordt toegevoegd “of de bestemming Natuur, indien er nog geen artikel Natuur is, wordt dit toegevoegd in het bestemmingsplan”.
49. Lid 23.3: Nader zal bezien worden of aan de bevoegdheid wordt toegevoegd “in of grenzend aan de kernrandzone”. Hetzelfde geldt voor het aanvullen met “en Natuur, indien er nog geen bestemming Natuur is, wordt deze toegevoegd in het bestemmingsplan”;
50. Lid 23.6: Bezien wordt of het nodig en/of gewenst is om in de aanhef, tussen “woning of bedrijfswoning” en “verplaatst voor herbouw”, de zinsnede “vergroot voor uitbreiding van de woning of wordt” toe te voegen, zodat het aanduidingsvlak ook bij vergroting van de bestaande woning kan worden gewijzigd;
51. Lid 23.7 sub a: Na “bestemmingsgrenzen” wordt toegevoegd “en aanduidingsgrenzen”;
52. Lid 23.7 sub b: Nader bezien wordt of het nodig en/of gewenst is de term “plangebied” te wijzigen in “het landelijk gebied van de gemeente Woerden”;
53. Lid 24.1: De tabel wordt aangepast conform de tabel betreffende het aanlegvergunningstelsel uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”;
54. Lid 26.1: Aan sub 5, 6 en 7 wordt toegevoegd “specifieke bouwaanduiding – karakteristiek hoofdgebouw”;
55. Artikel 27: Bezien wordt of het mogelijk en/of gewenst is om een hardheidsclausule toe te voegen, zoals die ook is opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”;
56. Bijlage 2: Tabel wordt ingevuld conform bijlage 1 van de toelichting;
57. Bijlage 3: Toegevoegd wordt dat bijgebouwen dienen te worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
58. Bijlagen: Aan de bijlagen bij de regels worden de bijlagen “Compensatieregeling” en “Staat van Bedrijfsactiviteiten” toegevoegd;

59. Algemeen: Bezien wordt of het nodig dan wel gewenst is bij de regels betreffende nevenactiviteiten, die onder meer gekoppeld zijn aan de bestemming “Agrarisch met waarden” en de aanduiding “vrijkomende agrarische bebouwing”, “herbouw” te vervangen door: “indien noodzakelijk herbouw van”;
60. Algemeen: Daar waar in de regels de zinsneden “ter plaatse van de aanduiding “wonen”, “ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswooning” of “ter plaatse van de aanduiding “wonen” of “bedrijfswooning” voorkomen, wordt indien nodig en/of gewenst voorafgaand aan de zinsneden “uitsluitend” toegevoegd.

4.3. Plankaart

1. Appellaan 2: De begrenzing van het bestemmingsvlak wordt aangepast conform het stedenbouwkundig advies, dat reeds in paragraaf 3.10 is beschreven;
2. Appellaan 6: Toegevoegd aan het bestemmingsvlak wordt de “W”, behorend bij de bestemming “Wonen”;
3. Dorpeldijk 1: Ondanks dat de procedure stil ligt en de aanvrager nog niet weet wat hij wil, wordt het bestemmingsvlak voor “Wonen” ruimer ingetekend dan in het voorontwerpbestemmingsplan het geval is;
4. Dorpeldijk: De op de begraafplaats aanwezige bebouwing (60 m²) zal ingetekend worden;
5. Harmelerwaard 6: De dubbelbestemming “Waarde – Bijzondere status boom” is niet goed weergegeven. Dit wordt hersteld;
6. Kasteellaan 1: De begrenzing van het bestemmingsvlak wordt aangepast;
7. Algemeen: Voor diverse locaties wordt de begrenzing van de bouwvlakken voor de glastuinbouwbedrijven aangepast;
8. Legenda: Bezien wordt of de aanduiding “kwekerijen” wordt opgenomen in de legenda, ondanks dat nog niet zekers is dat zich een kwekerij zal vestigen in het plangebied;
9. Waardevolle boom: Nader wordt gezien of het mogelijk en/of gewenst is het ingetekende symbool voor waardevolle bomen aan te passen aan wat vooralsnog de standaard is van de gemeente;
10. Monument: Bekeken wordt of het mogelijk en/of gewenst is het weergegeven symbool voor monumenten aan te passen aan wat vooralsnog de standaard is van de gemeente;
11. Sport: Nagegaan zal worden of de plangrens van het bestemmingsplan “Sportlaan” goed is ingetekend;
12. Waarde – Ecologie: Het blijkt dat de begrenzing van de dubbelbestemming “Waarde – Ecologie” op de plankaart niet juist, ofwel conform de in het Streekplan Utrecht 2005-2015 bepaalde ecologische verbindingzones, is ingetekend. Zo is niet de parallel aan de Sportlaan lopende watergang een ecologische verbindingzone, maar ligt die zone direct langs de betreffende weg. Ook is het ten oosten van de Sportlaan gelegen deel van de Leidsche Rijn geen ecologische verbindingzone. Op de plankaart wordt de begrenzing van de dubbelbestemming als zodanig aangepast.