

~~W. J. J. J. J.~~  
~~W. J. J. J. J.~~  
~~W. J. J. J. J.~~

Gemeente Woerden 10.017748



Registratiedatum: 01/12/2010  
Behandelend afdeling RO  
Afgehandeld door/op:

a'

Gemeente / Woerden  
Bestemmingsplan / Harmelerwaard

**Gemeente / Woerden**  
**Bestemmingsplan / Harmelerwaard**

<b>procedure</b>	<b>datum</b>
voorontwerp	20 juli 2009
ontwerp	17 september 2010
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Woerden
opdrachtnemer	Amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> / <a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a>
status	Ontwerp
projectnummer	66-104 <sup>ff</sup>
plan-idn	NL.IMRO.0632/HARMELERWAARD- bOW1
datum	17 september 2010



Toelichting

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk/lokaal beleid	15
Hoofdstuk 3 Functionele analyse	19
3.1 Bodem en geomorfologie	19
3.2 Water	20
3.3 Landschap	24
3.4 Archeologie en cultuurhistorie	27
3.5 Natuur	32
3.6 Landbouw	34
3.7 Recreatie en Sport	37
3.8 Wonen en bedrijvigheid	38
3.9 Infrastructuur	40
3.10 Milieu	41
Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie	53
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	57
5.1 Inleiding	57
5.2 Opbouw regels	57
5.3 Bestemmingen	58
5.4 Dubbelbestemmingen	66
5.5 Algemene regels	67
5.6 Wijzigingsbevoegdheden	68
5.7 Overgangsrecht	68
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	71
6.1 Economische uitvoerbaarheid	71
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
6.3 Handhavingsaspecten	72
Bijlagen	75
Bijlage 1 Lijst van karakteristieke en monumentale hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen	77
Bijlage 2 NGE-lijst per dier en per ha	79
Bijlage 3 Geluidhinder	81
Bijlage 4 Luchtkwaliteit	83
Bijlage 5 Bodemkwaliteit	85

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

### **Aanleiding**

De vigerende bestemmingsplannen voor de polder Harmelerwaard die de kwaliteit van het gebied moeten bewaken zijn inmiddels verouderd. Bovendien zijn deze bestemmingsplannen niet op elkaar afgestemd.

De polder Harmelerwaard is de enige polder in de gemeente Woerden waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan is opgesteld. De voormalige gemeente Harmelen heeft voor haar buitengebied (behalve de polder Harmelerwaard) het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen 2001' vastgesteld in 2002. Voor het buitengebied van Woerden, Kamerik en Zegveld is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' op 3 juli 2008 door de raad vastgesteld, op 3 maart 2009 door de provincie goedgekeurd en in augustus 2009 in werking getreden. Bij het opstellen van voorliggend plan is zoveel mogelijk bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' aangesloten.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen 2001' is de polder Harmelerwaard niet meegenomen, omdat:

- Bij de start van de voorbereidingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen 2001' voor een groot deel van de Harmelerwaard plannen waren om een grootschalige glastuinbouwontwikkeling mogelijk te maken, ten behoeve van glastuinbouwbedrijven die moesten worden verplaatst uit de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn;
- Op een groot deel van het gebied een agrarische bestemming rust, op grond waarvan de bouw van kassen mogelijk is. Er was discussie of en hoe dit moest worden aangepast;
- In de Harmelerwaard Huize Harmelen ligt, dat om specifieke aandacht vraagt;
- In het gebied een wens aanwezig was om een landgoed te ontwikkelen. Deze wens is echter niet meer aanwezig.

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

### **Doelstelling**

Het doel van het bestemmingsplan is een helder en overzichtelijk juridisch plan, dat duidelijkheid en rechtszekerheid biedt aan de gebruikers en bewoners van het gebied. Daarnaast moet het plan flexibiliteit bieden ten behoeve van gewenste veranderingen, die niet altijd zijn te voorzien. Het bestemmingsplan dient een visie te vormen voor de

Harmelerwaard (zie paragraaf 1.2).

### **Nota van Uitgangspunten**

In juni 2005 is door het College ingestemd met een Nota van Uitgangspunten voor het plangebied. Door onder andere capaciteitsproblemen is dit vertraagd. Uiteindelijk is in het voorjaar van 2008 gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. De Nota van Uitgangspunten uit 2005 was op een aantal punten verouderd en daarom is besloten om een nieuwe Nota van Uitgangspunten op te stellen. In het voorliggend bestemmingsplan 'Hamelerwaard' is zoveel mogelijk aangesloten bij de regelingen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. Echter, in het voorliggend bestemmingsplan is een regeling met betrekking tot de glastuinbouw opgenomen.

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

## **1.2 Begrenzing plangebied**

Het plangebied betreft globaal het gebied tussen Harmelen en de woonwijken Leidsche Rijn en de Meern. Meer specifiek ligt het plangebied ten oosten van De Joncheerelaan en Appellaan en ten westen van de gemeentegrens tussen Woerden en Utrecht. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Utrecht-Woerden en de Dorpeldijk en ten zuiden door de rivier Leidse Rijn. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 232 ha.



*Figuur 1.1: Begrenzing plangebied*

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan zal de drie bovengenoemde bestemmingsplannen vervangen.

### 1.4 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de regels;
- de plankaart (verbeelding).

#### **Toelichting**

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste beleidskaders van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente opgenomen.

In hoofdstuk 3 is de functionele analyse weergegeven. Per functie is beschreven waar en hoe die voorkomt. Daarna worden steeds aanbevelingen voor de planopzet geformuleerd vanuit die functie. Op dat moment vindt nog geen afweging plaats met de andere functies. Niet alle aanbevelingen kunnen zonder meer in het plan worden verwerkt. Soms omdat de reikwijdte van het bestemmingsplan dat niet toestaat (jurisprudentie), soms omdat andere beleidsinstrumenten daarvoor meer geëigend zijn. Als aanbevelingen uiteindelijk strijdig zijn met andere aanbevelingen, heeft een afweging plaatsgevonden.

In hoofdstuk 4 is een integrale toekomstvisie van het gebied weergegeven. Dit hoofdstuk is het richtinggevende kader voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies in het gebied.

In hoofdstuk 5 is de juridische regeling geformuleerd.

In hoofdstuk 6 en 7 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

#### **Regels en plankaart**

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch geldende deel van het bestemmingsplan. De regels geven samen met de plankaart de gebruiksmogelijkheden weer van de gronden en opstallen.





## Hoofdstuk 2 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het voorliggende bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor het gemeentelijk beleid in dit bestemmingsplan.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Meer specifiek wordt er gericht op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Voor het plangebied zijn de onderstaande zaken uit de Nota Ruimte van belang.

##### **Grondgebonden landbouw**

De grondgebonden landbouw is een belangrijke economische en landschappelijke drager van het buitengebied. De productie van agrarische producten kan niet altijd voldoende opleveren om een landbouwbedrijf op lange termijn te continueren. Van de provincies wordt verwacht dat zij sturing geven aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw en daarmee rekening houden met de wens van agrarische bedrijven om hun bedrijfsvoering te verbreden.

##### **Vrijkomende agrarische bebouwing**

Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing. Uitbreiding van het ruimtebeslag van deze bebouwing is niet toegestaan.

##### **Ecologische Hoofdstructuur (EHS)**

De bruto Ecologische Hoofdstructuur is door het Rijk aangegeven. De provincies hebben de taak om deze te begrenzen tot een netto EHS. De gehele gemeente Woerden, inclusief het plangebied, ligt in het door het Rijk begrensde Nationaal Landschap het Groene Hart. Het open karakter van het Groene Hart dient behouden te blijven. Om die reden wordt ingezet op een restrictief bebouwingsbeleid. Wel mag bij de kernen in het Groene Hart worden gebouwd voor een migratiesaldo nul om de leefbaarheid in de dorpen op peil te houden. De beoogde uitbreidingslocaties voor de gemeente Woerden liggen overigens buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. In vrijkomende agrarische bebouwing zijn diverse functies toegestaan ter stimulering van de economische ontwikkeling van het platteland. Ook de Ruimte voor Ruimte-regeling kan worden toegepast.

De provincies zijn verantwoordelijk voor de wijze waarop dit landschap verder wordt beschermd. In de nabije toekomst wordt door de betrokken provincies verder gewerkt aan de bescherming van het Nationaal Landschap.

In juli 2004 is door de provincies en de Rijksoverheid de intentieverklaring 'Doorpakken in het Groene Hart' opgesteld. Deze intentieverklaring diende te leiden tot een nieuwe samenwerking tussen de overheden, om de huidige waarden ervan te behouden en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Door de Stuurgroep Groene Hart van de provincie is in 2005 het Ontwikkelingsprogramma Groene Hart, in 2006 het Uitvoeringsplan Groene Hart en in 2008 de Voortgangsrapportage opgesteld. In de programma's worden projecten benoemd met een voorbeeld- of aanjaagfunctie voor het gehele Groene Hart. Het plangebied valt niet onder één van deze projecten.

### **Recreatie**

De toeristisch-recreatieve betekenis van nationale landschappen is groot en het is belangrijk dat deze in de toekomst toeneemt. In de nationale landschappen dient rekening te worden gehouden met ruimte voor nieuwe vormen van toerisme en recreatie en uitbreiding van bestaande voorzieningen voorzover aansluitend en passend in de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Daarnaast is van belang het segment van de extensieve, op de beleving van natuur en landschap gerichte recreatie.

### **Watertoets**

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor wordt verwacht dat de afstemming tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer beter zal gaan verlopen. In het kader van dit proces vindt vanaf de aanvang van het proces overleg plaats tussen de gemeente en de waterbeheerders. Hierdoor zijn de waterbeheerders vanaf de start van de planvorming betrokken.

## **2.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

In de Europese Kaderrichtlijn wordt ervan uitgegaan dat water geen gewoon handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Uitgangspunt voor het waterbeleid van de Rijksoverheid vormt de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Onderdeel van de implementatie van de Kaderrichtlijn Water is de juridische doorvertaling van de richtlijn naar Nederlandse regelgeving. De Rijksoverheid is op dit moment bezig met de implementatie van de kaderrichtlijn. Op het moment dat duidelijk wordt of mogelijke gevolgen voor het bestemmingsplan van toepassing zijn, zal nader op de kaderrichtlijn worden ingegaan.

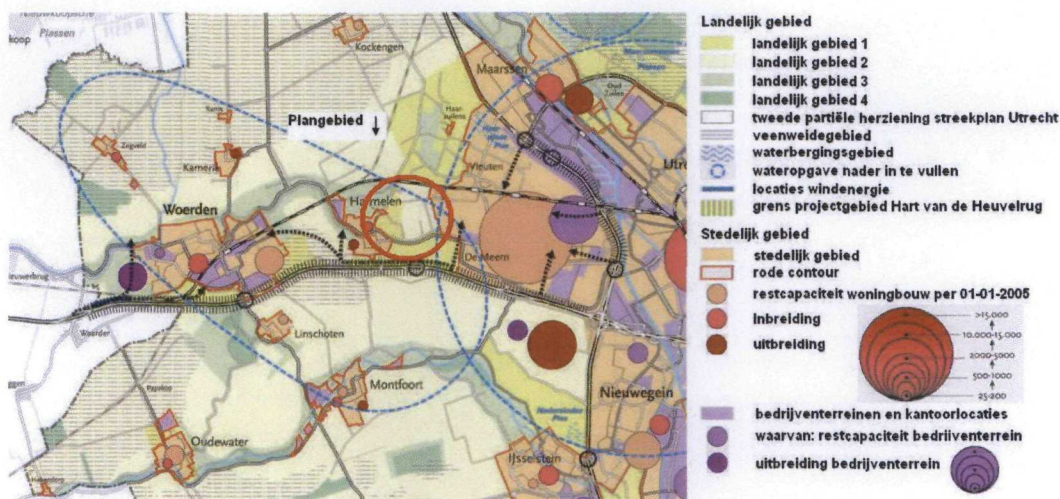
## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Ruimtelijk beleid en regelgeving Provincie Utrecht (2009)

#### Provinciale Structuurvisie 2005-2015 (2004)

Bij besluit van 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. In het streekplan staan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vermeld. Middels de Beleidslijn nieuwe Wro is het Streekplan in 2008 één op één omgezet in een Structuurvisie in het kader van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

In de Structuurvisie is het landelijk gebied ingedeeld in 4 categorieën, te weten 'landelijk gebied 1' tot en met 'landelijk gebied 4'. Elke zone heeft zijn eigen ontwikkelingsmogelijkheden die passen in de functie, kwaliteiten en waarden van het gebied. In het plangebied komen twee categorieën voor, namelijk 'landelijk gebied 1' en 'landelijk gebied 2'. In afbeelding 2.1 is dit weergegeven.



Afbeelding 2.1: Uitsnede plankaart Structuurvisie

Het gebied ten westen van de Sportlaan heeft de aanduiding 'landelijk gebied 1'. De aanduiding 'landelijk gebied 1' heeft betrekking op bestaande situaties met meer dan circa 10 ha stadsrandfuncties en voor gebieden die zich (verder) als stedelijk uitloopgebied kunnen ontwikkelen. De karakteristiek van het gebied met deze aanduiding is: landelijk gebied grenzend aan stedelijk gebied met een stedelijke invloed door een afwisseling van (dag)recreatierreinen, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen, maneges, sportvelden, agrarisch gebruik, incidentele tuinbouw en kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

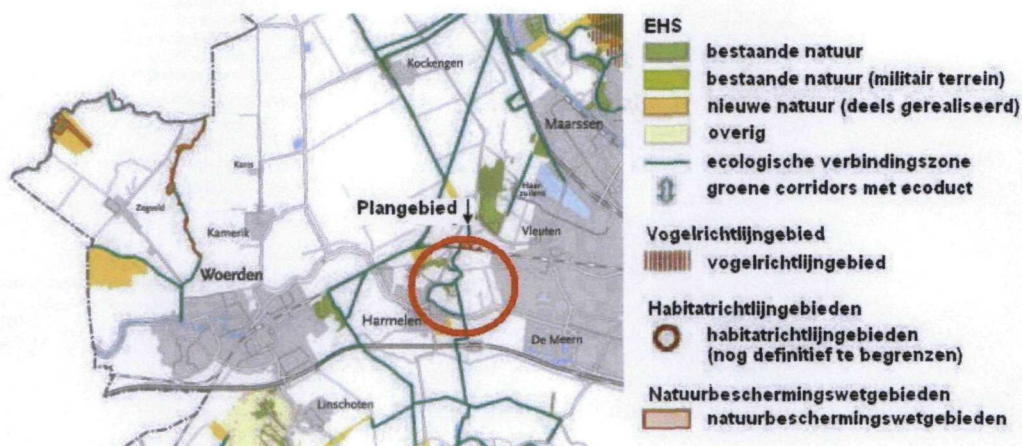
Het gebied ten oosten van de Sportlaan heeft de aanduiding 'landelijk gebied 2'. In 'landelijk gebied 2' dient de hoofdfunctie agrarisch te blijven, rekening houdend met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Recreatief medegebruik is toegestaan. Tevens is dit gebied aangewezen als concentratiegebied glastuinbouw. ?!

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

De komende jaren zal het aantal agrarische bedrijven afnemen. Het beleid van de provincie is gericht op de kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijk) sloop van vrijkomende agrarische bebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (de Ruimte voor Ruimte-regeling) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen (functieverandering).

Voor recreatie en toerisme is het uitgangspunt de benutting van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en verdere versterking van toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Daarvoor is zowel kwalitatief en kwantitatief een inhaalslag nodig: voldoende aanbod, bereikbaarheid, toegankelijkheid en diversiteit.

In de Structuurvisie is de kaart 'gebieden binnen de groene contouren' opgenomen. Op deze kaart zijn de gebieden binnen de groene contouren weergegeven.



Afbeelding 2.2: Uitsnede Structuurvisie Kaart gebieden binnen de groene contouren

Uit afbeelding 2.2 blijkt dat een gedeelte van het plangebied toebehoort aan de EHS. De ecologische hoofdstructuren in het plangebied zijn bestaande natuur en ecologische verbindingzones. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime. Nieuwe plannen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

### **Handleiding bestemmingsplannen (2006)**

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben op 28 februari 2006 de Handleiding bestemmingsplannen vastgesteld. Samen met het Streekplan Utrecht 2005-2015 vormt deze het kader voor de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het streekplan is het algemene toetsingskader, de handleiding omvat een nadere uitwerking en verfijning daarvan. Nieuw is dat de handleiding voor zowel landelijk gebied als stedelijk gebied geldt.

De Handleiding bestemmingsplannen biedt gemeenten via beleidsregels meer mogelijkheden eigen keuzes te maken bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Daarbij richt de handleiding zich niet enkel op het voorkomen van ongewenste situaties, maar ook op het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit. De provincie biedt hiermee het algemene beleidskader waarbinnen de gemeente ruimte krijgt om, weliswaar goed onderbouwd, eigen ruimtelijk beleid te formuleren. Op die manier kan de gemeente bijvoorbeeld afwijken van de maximale inhouds- en oppervlaktematen, die door de provincie worden gehanteerd.

In de handleiding is aandacht voor zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, de mobiliteitstoets, de EHS en de cultuurhistorische hoofdstructuur. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan neven- en vervolgfuncties op (agrarische) bouwpercelen, zoals de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling en de regeling voor functieverandering.

In het streekplan is vermeld dat met betrekking tot ruimtelijke ingrepen binnen of nabij de EHS onderzoek naar de al dan niet significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS alleen achterwege kan blijven als sprake is van uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin). In de handleiding is aangegeven wat in zijn algemeenheid verstaan wordt onder geringe omvang:

- Woningen: vergrotingen tot 600 m<sup>3</sup>, tenzij het gaat om bestaande kleine woningen met een specifieke geschiedenis;
- Bijgebouwen bij woningen: vergrotingen tot 50 m<sup>2</sup>;
- Bedrijfsgebouwen: uitbreidingen tot 100 m<sup>2</sup> en niet meer dan 15%;
- Instellingen: uitbreidingen van 150 m<sup>2</sup>;
- Parkeerterreinen: uitbreidingen van bestaande terreinen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Deze beperkte uitbreidingen moeten wel zodanig zijn gesitueerd en vormgegeven dat de EHS geen schade wordt berokkend. Dat wil zeggen: zo dicht mogelijk tegen bestaande bebouwing en binnen reeds als 'verstoord' aan te merken terrein.

### **Beleidslijn nieuwe Wro (2008)**

Op 1 juli 2008 is de Beleidslijn nieuwe Wro in werking getreden. De beleidslijn vormt een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan Utrecht 2005-2015. Het doel is het beleid uit dit streekplan slagvaardig te kunnen blijven toepassen. De beleidsdoelen van het streekplan zijn niet gewijzigd. In de beleidslijn wordt verwezen naar het streekplan.

Per 1 juli 2008 is de Handleiding bestemmingsplannen 2006 eveneens beleidsneutraal omgezet, en wel in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro. Hierin is het in de beleidslijn omschreven beleid verder uitgewerkt.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)**

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld op 21 september 2009, is opgenomen hoe in bestemmingsplannen omgegaan moet worden met provinciaal belang. De PRV bevat instructienormen, die kaderstellend zijn voor het opstellen van bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden, maar niet de wijze waarop. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar

het gemeentelijk niveau.

Het instrument van de provinciale verordening is weliswaar nieuw, maar het provinciale beleid is niet veranderd. Voorheen moest een bestemmingsplan goedgekeurd worden door de provincie. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is deze vereiste vervallen. De provincie dient nu vooraf aan te geven wat haar provinciale belangen zijn. Dit heeft zij allereerst gedaan in de Beleidslijn nieuwe Wro en vervolgens verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro. De PRV is hiervan het sluitstuk, waarin de provincie een aantal provinciale belangen laat doorwerken naar de gemeenten. De PRV heeft aldus geen andere gevolgen voor visie en planopzet dan de gevolgen die al vanuit het Streekplan Utrecht 2005-2015 en de Handleiding bestemmingsplannen 2006 zijn benoemd.

### 2.2.2 Raamplan Groengebied Utrecht-West (1998)

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

In het raamplan neemt Harmelen een centrale plaats in voor wat betreft recreatie. Door dit gebied lopen reeds diverse wandel-, fiets- en kanoroutes, het gebied wordt tevens doorkruist door de tourvaartroute Leidse Rijn. In het raamplan wordt ingezet op het toevoegen van enkele fietroutes, zoals een noord-zuid lopend fiets- en wandelpad, aan het bestaande recreatienetwerk. Verder wordt ingezet op het aanleggen van extra wandelpaden rond het sportpark.

In het raamplan is een groene zone ten oosten van de Sportlaan gepland. Verder is het de bedoeling dat aansluitend op de Bijleveld rietland/ruigte komt (zie afbeelding 2.3). Het raamplan is voor dat gebied in de gemeente nog niet verder uitgewerkt. Zolang er nog geen uitwerking is, zal in het bestemmingsplan geen bestemming worden opgenomen op basis waarvan de plannen zonder meer kunnen worden uitgevoerd. Wel zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden, op basis waarvan het bestemmingsplan kan worden aangepast zodra uitvoering van de landinrichtingsplannen qua grondverwerving mogelijk is. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen 2001' is er geen wijzigingsbevoegdheid naar natuur opgenomen, omdat er toen nog te veel onzekerheden waren.



Afbeelding 2.3: Raamplan Groengebied Utrecht-West

### 2.2.3 Milieubeleidsplan Provincie Utrecht 2004-2008 (2004)

De provincie Utrecht hecht veel waarde aan de leefbaarheid in de provincie. Deze wordt gevormd door de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de kwaliteit van de sociale infrastructuur. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt mede bepaald door de duurzaamheid daarvan; ruimtelijke functies en maatschappelijke activiteiten moeten zich kunnen ontwikkelen zonder dat de gevolgen daarvan onomkeerbaar zijn. De leefbaarheid in de fysieke leefomgeving wordt mede bepaald door de diversiteit. De diversiteit en kwaliteit van natuur en landschap moet worden verbeterd. In het milieubeleidsplan staan integrale maatschappelijke thema's centraal, zoals integrale veiligheid, gezondheid, biodiversiteit en leefomgevingskwaliteit. Het milieubeleidsplan richt zich op:

- **Luchtkwaliteit:** Ter verbetering van de luchtkwaliteit dient een luchtkwaliteitstoets in ruimtelijke plannen opgenomen te worden. Gemeenten worden gestimuleerd ook maatregelen zoals het aanpassen van de verkeerscirculatie te nemen ter verbetering van de luchtkwaliteit;
- **Bodemkwaliteit:** De bodemkwaliteit wordt door de provincie bewaakt door middel van de instrumenten uit het streekplan. Grondwaterbeschermingsgebieden moeten beschermd worden door daar geen nieuwe functies toe te staan, die een extra bedreiging voor de grondwaterkwaliteit vormen;
- **Water:** Gestreefd wordt om in 2010 te voldoen aan de geldende normen voor waterkwaliteit, mede door het reduceren van verontreiniging vanuit diffuse bronnen. Voor een aantal stoffen, en dan met name de gebiedseigen stoffen, is dit nog niet mogelijk en geldt een uitzondering;
- **Externe veiligheid:** Met betrekking tot externe veiligheid wil de provincie werken aan een sanering van de knelpunten en het opstellen van een provinciedekkend routenet voor gevaarlijke stoffen;

- **Verstoring:** Bij verstoring wordt rekening gehouden met geluidhinder, geurhinder, lichtvervuiling, grof stof, rook en roet. De provincie streeft naar een afname van de geluidsbelasting, in het bijzonder voor woningen. Geluid dient in een vroeg stadium in de planontwikkeling te worden opgenomen. Voor stiltegebieden, natuurgebieden en recreatiegebieden legt de provincie geluidsniveaus vast. Lichtvervuiling in natuurgebieden en gebieden van de EHS wordt tegengegaan voor zover de verkeersveiligheid dit toelaat.

Om de samenhang tussen het milieubeleid en het ruimtelijk beleid te versterken en een impuls te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van het milieubeleid worden basis- en ambitiekwaliteiten per gebied vastgesteld. Voor situaties waarin normen worden overschreden komen er saneringsprogramma's. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de milieuthema's.

#### 2.2.4 Waterhuishoudingsplan 2005-2010 provincie Utrecht (2004)

Het hoofddoel voor dit Waterhuishoudingsplan (WHP) is het creëren en in stand houden van een veilig en bewoonbaar land. De provincie streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Voor het realiseren van de doelen heeft de provincie een aantal maatregelen geselecteerd. Bij deze maatregelen streeft de provincie naar meervoudig ruimtegebruik en robuuste watersystemen. Meervoudig ruimtegebruik is nodig om de noodzakelijke ruimte voor water te creëren in gebieden met een grote vraag naar ruimte. In zowel het stedelijk gebied als het landelijk gebied worden er aansprekende mogelijkheden gezien voor meervoudig ruimtegebruik door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur, recreatie en wonen en door het stimuleren van groene en blauwe diensten. Op langere termijn wordt gestreefd naar robuuste watersystemen, met een minder vergaande verweving van functies die tegenstrijdige eisen stellen aan waterkwaliteit en grondwaterstand.

In het WHP is een deel van het plangebied aangeduid als 100-jaarszone in dieper watervoerende pakketten in het (grond)waterlichaam voor menselijke consumptie. Ook is een deel van het plangebied aangemerkt als zoekgebied voor vervangende productiecapaciteit voor drinkwater.

Het plangebied valt in het deelgebied Klei en Bonk. In dit deelgebied lift water mee met ruimtelijke ontwikkelingen. De waterkwaliteit dient tenminste op het basisniveau te zijn en waterknelpunten dienen te worden opgelost.

Het plangebied is verder aangeduid als gebied met waardevolle water- en oevervegetaties.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Waterbeheerplan 2003-2007 (2003)

Momenteel geldt nog het Waterbeheersplan 2003 - 2007. Uitgangspunt voor dit plan is de Waterstructuurvisie, de toekomstvisie van het waterschap. In dit streefbeeld tot 2050 is voor het plangebied aangegeven dat een boezemcapaciteituitbreiding van de Leidse Rijn zal plaatsvinden. De vijf thema's van het Waterbeheersplan zijn:

- Veiligheid;
- Ruimte voor water;



- Inrichting en beheer van watergangen;
- Aanpakken watervervuiling;
- Verdroging.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is gestart met de voorbereidingen van een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2009-2015. In het nieuwe waterbeheerplan worden de maatregelen van de Europese Kaderrichtlijn Water in het plan geïntegreerd. Ook wil het waterschap het plan laten samengaan met een strategische visie op het waterbeheer. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en geen overstromingen. Ook geeft het plan aan hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in de regio kan worden uitgevoerd, zodat ook andere sectoren goed kunnen functioneren.

Bij de ontwikkelingen van de strategische visie worden ook andere partijen betrokken, zoals gemeenten, andere waterschappen en maatschappelijke organisaties. Naar verwachting wordt het definitieve plan medio 2009 vastgesteld.

## 2.4 Gemeentelijk/lokaal beleid

### 2.4.1 Welstandsnota Woerden, herziening 2009 (2009)

De Welstandsnota is opgesteld om bouwvergunningen op welstandsaspecten te kunnen beoordelen. In de welstandsnota zijn gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria opgenomen. In bijzondere situaties wanneer deze criteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Objectgericht is een aantal soorten kenmerkende bebouwing en bouwwerken, zoals boerderijen, beschreven. Voor objectgerichte criteria geldt dat de beoordelingskaders altijd in samenhang moeten worden gezien met de gebiedsgerichte beoordelingskaders waarin het bouwwerk wordt geplaatst.

Bij de gebiedsgerichte criteria is per gebied een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de welstandscriteria ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur.

De gebiedstypen van het plangebied zijn:

- Buitengebied;
- Glastuinbouw;
- Sport en recreatie;
- Open lint.

Het gebied 'glastuinbouwgebied' is het oostelijk deel van het plangebied. Het gebied heeft een rationele structuur waarbij de oorspronkelijk kenmerken van het landschap verloren zijn gegaan. De waarde ligt vooral in de moderne verschijningsvorm van bebouwing. De dynamiek van het terrein is gemiddeld tot hoog als gevolg van veranderende technieken in de tuinbouw. Aanpassingen moeten zorgvuldig worden ingepast in de bestaande architectuur. Voor het 'glastuinbouwgebied' geldt een 'gewoon welstandsniveau'. Het beleid is terughoudend en gericht op goed functioneren en behoud van afwisseling en individualiteit met een agrarische uitstraling. De welstandsc commissie zal bij advies onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Het gebied 'buitengebied' wordt doorkruist met bebouwingslinten. De waarde ligt vooral in

de combinatie tussen oorspronkelijke structuurelementen, zoals watergangen, en afwisselende lintbebouwing. In het gebied zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, waarvan een deel monument is. De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft voornamelijk de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen. Het 'buitengebied' heeft een 'gewoon welstandsniveau'. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakten verharding. De welstandscommissie zal bij advies over gebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Het gebied 'sport en recreatie' is helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en heeft een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is terughoudend. De dynamiek van deze terreinen is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen moeten met name buiten de kern een goede landschap inpassing kennen. Het gebied 'sport en recreatie' heeft een 'gewoon welstandsniveau'. De welstandscommissie zal bij advies onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Het gebied 'open lint' is een gevarieerd lint aan een doorgaande route. De waarde ligt vooral in de gegroeide structuur van de afwisselende lintbebouwing. In het lint zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Een deel hiervan is monument. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen. Voor het gebied 'open lint' geldt een 'bijzonder welstandsniveau'. Het beleid is gericht op verbetering van de kwaliteit per pand. De welstandscommissie zal bij advisering over gebouwen onder meer aandacht schenken aan de samenhang tussen pand en gevelindeling en de mate van afwisseling en individualiteit in het lint.

#### 2.4.2 Ruimtelijke onderbouwing Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard (2001)

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het gebied tussen de Dorpeldijk (in het noorden), de Heldamweg (in het oosten), de rivier Leidse Rijn (in het zuiden) en de noordzuid-lopende watergang (in het westen).

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in verband met de realisering van de woningbouwplannen voor de Leidsche Rijn en daardoor de verplaatsing van de daar gevestigde glastuinbouwbedrijven naar de Harmelerwaard. Ook betrof het plan de herstructurering van enkele bestaande glastuinbouwbedrijven. In 2001 is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld, aangezien de plannen niet geheel pasten binnen het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing heeft inmiddels (kleinschalige) glastuinbouwontwikkeling plaatsgevonden in het plangebied.

### 2.4.3 Het Land van Woerden (Belvedereproject, 2003)

In 2003 heeft de gemeente Woerden een project uitgevoerd, gericht op het verkrijgen van inzicht in de aanwezige cultuurhistorische waarden in het landelijk gebied van de gemeente. Dit project is één van de projecten die in het kader van een subsidieregeling op basis van de Nota Belvedere zijn uitgevoerd. In het project zijn zowel de archeologische en historisch-geografische elementen als de bouwhistorische objecten en beeldkwaliteit beschreven. In het kader van het project zijn vervolgens aanbevelingen gedaan om deze cultuurhistorische waarden te behouden en eventueel te ontwikkelen. In het kader van het project zijn een aantal deelrapporten opgesteld. Ter stimulering van het behoud van de gebouwen met cultuurhistorische waarde worden extra mogelijkheden voor (her)gebruik voorgestaan. Ook wordt een beschrijving van de beeldkwaliteit van de linten in het landelijk gebied weergegeven.

Verder is een deelrapport opgesteld omtrent de mogelijkheden van functieverandering van cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen, waarin een beleidslijn is opgenomen ter behoud van deze bijgebouwen door nieuwe functies mogelijk te maken onder voorwaarde van landschappelijke kwaliteitsverbetering van het erf of de omgeving. Daarnaast is een deelrapport vertaald naar het boek 'Land van Woerden'.

### 2.4.4 Waterplan Woerden 2006-2009, Zicht op water (2006)

De klimaatveranderingen hebben gevolgen voor het waterbeheer. De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Oasen en Hydron Midden Nederland hebben samen het Waterplan opgesteld. Met dit Waterplan worden de problemen rond water aangepakt, vanuit alle disciplines en samen met alle andere organisaties die bij water betrokken zijn. Het plan geeft ook aan hoe met water de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor.

De gemeente, het waterschap en de waterleidingbedrijven willen het zicht op water vergroten. Daarom is in het plan een integrale benadering neergelegd. Het hele systeem van grond- en oppervlakte water staat centraal. Ook de keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering is in die visie opgenomen. Het watersysteem in de gemeente Woerden moet de komende klimaatveranderingen het hoofd kunnen bieden. Daarbij wordt gekeken tot het jaar 2015. Duurzaam, veilig en schoon zijn kernwoorden. In de gemeente Woerden moet hoog water en sterke regenval maar ook lange periodes van droogte worden opvangen. Daarnaast is oppervlaktewaterkwaliteit van groot belang evenals het beperken van de bodemdaling. In de visie is ook plaats voor de ruimtelijke kwaliteit van water. Cultuurhistorisch gezien hoort water bij de gemeente Woerden. De kernpunten van het waterplan zijn:

- Water heeft meer ruimte nodig;
- De waterkwaliteit moet worden verbeterd;
- Zuivering en riolering dienen beter op elkaar te worden afgestemd;
- Het water moet door mensen beter kunnen worden beleefd;
- De wateroverlast door grondwater en het riool mag niet toenemen.

Waterbergingsruimte moet water in perioden van hevige regenval tijdelijk op kunnen vangen. Er zijn nog onderzoeken gaande naar de daadwerkelijke behoefte aan waterbergingsgebieden.



## Hoofdstuk 3 Functionele analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende functies in de polder Harmelerwaard. De huidige situatie wordt beschreven en er wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Van daaruit worden aanbevelingen gemaakt voor de rest van het bestemmingsplan.

### 3.1 Bodem en geomorfologie

#### **Huidige situatie**

Het plangebied maakt deel uit van een rivierkleigebied. De structuur van het huidige landschap wordt bepaald door de oude loop van de rivier de Oude Rijn. De aanwezigheid van deze rivier heeft grote invloed gehad op de geomorfologische en bodemkundige opbouw van het gebied. Het tijdens overstromingen getransporteerde grovere materiaal werd afgezet nabij de rivier waardoor zwak ontwikkelde terreinverheffingen ontstonden. Dit zijn de stroomruggronden. De bodem van deze hoger gelegen gronden bestaat overwegend uit zwavel en lichte klei.

Verder van de rivier af ligt een overgang naar het zeer vlakke gebied, waarin de fijnste bestanddelen tot bezinking zijn gekomen. Dit zijn de komgronden.

Een lagere ligging en zware kleigronden hebben als gevolg dat de grondwaterstand kunstmatig laag wordt gehouden. De occupatie van het gebied is door de geschiedenis heen gerelateerd geweest aan deze geomorfologische en bodemkundige ondergrond. In de richting en het grondgebruik van het huidige landschap is deze relatie nog steeds herkenbaar.

De Leidse Rijn vormt de overgang van de stroomruggronden in de polder Harmelerwaard naar de komgronden in de polder Bijleveld.

In het plangebied ligt het maaiveld op circa 0,3 tot 0,9 m +NAP. Het huidige polderpeil in dit gebied ligt op circa -0,5 tot -0,8 m NAP. De deklaag ten noorden is vrijwel afwezig.

In het gebied bevindt zich een zandpakket tot een diepte van circa 50 m (Formatie van Twente, Kreftenheye, Urk en Sterksel). Het zand van dit pakket is vrij grof van samenstelling en heeft daardoor een goede doorlatendheid. Het doorlaatvermogen wordt geschat op 1500-2500 m<sup>3</sup> per dag, waardoor dit pakket geschikt is voor het onttrekken of infiltreren van water.

Het zandpakket wordt aan de onderzijde begrensd door een kleipakket van circa 5 tot 10 m (Formatie van Kedichem). De hydraulische weerstand van het pakket bedraagt circa 5000 tot 6000 dagen, waardoor het pakket kan worden beschouwd als slecht doorlatend.

Onder de kleilaag bevindt zich eveneens een zandpakket van circa 40 m dikte en een doorlaatvermogen van circa 2000 m<sup>3</sup> per dag. Dit pakket is vanwege de hoge doorlatendheid eveneens geschikt voor onttrekken of infiltreren van water.

In paragraaf 3.10 wordt nader ingegaan op de bodemkwaliteit van het plangebied.

#### **Toekomstige ontwikkelingen**

In de gemeente wordt gestreefd naar een bewust en duurzaam gebruik van de bodem. De gebruikswaarde van de bodem staat hierbij centraal. Binnen het plangebied worden de gronden gebruikt voor glastuinbouw, overig agrarisch, wonen, bedrijven en maatschappelijke functies.

In het concentratiegebied voor glastuinbouw is het beleid vooral gericht op de glastuinbouw en de daarbij behorende functies.

Buiten het glastuinbouwgebied zet het gemeentelijke beleid in op het handhaven c.q. versterken van de karakteristieken van de bodemtypen. Dit betekent dat de verschillen in kenmerkend grondgebruik tussen gebieden herkenbaar moeten blijven, moeten worden hersteld of zelfs versterkt. Ook de Nota Ruimte richt zich op het herkenbaar houden van het landschap. Contrasten tussen openheid en geslotenheid moeten vergroot worden om de herkenbaarheid van de bodemtypen te verbeteren.

#### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit bodem en geomorfologie**

- Bij het bieden van gebruiksmogelijkheden voor de gronden moet de geschiktheid van de grond worden betrokken;
- De stroomrug en de ligging van de rivier Oude Rijn moet vanwege de landschappelijke kwaliteit zoveel mogelijk herkenbaar blijven.

## **3.2 Water**

### **Huidige situatie**

Het aanwezige watersysteem in Nederland vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de (on)mogelijkheden in een gebied en daarmee eisen aan de inrichting van de beperkte ruimte. Steeds meer wordt dan ook uitgegaan van de opvatting dat water mede sturend dient te zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Een goede afstemming tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk.

Deze afstemming tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening wordt weergegeven in de waterparagraaf. De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit en beschrijft de uitwerking hiervan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. De waterparagraaf is de plek waar, naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit, het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In de provinciale Structuurvisie ligt het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwingebied en/of een 100-jaars aandachtsgebied. In het provinciale Waterhuishoudingsplan is een deel van het plangebied aangeduid als 100-jaarszone in dieper watervoerende pakketten in het (grond)waterlichaam voor menselijke consumptie, zoekgebied voor vervangende productiecapaciteit voor drinkwater en gebied met waardevolle water- en oevervegetaties.

Voor de gemeente Woerden is een waterplan opgesteld, genaamd Zicht op water Waterplan Woerden 2006-2009. In dit plan valt het plangebied onder deelgebied Landelijk gebied II: Kamerik.

### *Watersysteem*

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater en het grondwater, inclusief waterbodems, oevers, technische infrastructuur en het daarin voorkomende leven.

In het Waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht is een deel van het plangebied aangeduid als 100-jaarszone in dieper watervoerende pakketten in het (grond)waterlichaam voor menselijke consumptie. Ook is een deel van het plangebied aangemerkt als zoekgebied voor vervangende productiecapaciteit voor drinkwater.

Voor de glastuinbouw is het uitgangspunt om zoveel mogelijk neerslagwater te gebruiken als gietwater. Het gebruik van leidingwater en grondwater wordt zoveel mogelijk beperkt. In het plan zijn circa vijf collectieve bassins opgenomen. Deze bassins zijn berekend op een benutting van regenwater van circa 80%. Voor de overige behoefte moet worden voorzien vanuit andere systemen, eventueel door filtratie van oppervlaktewater. Uit het bassin wordt het water door middel van leidingen naar kassen gevoerd.

#### *Oppervlaktewater*

Onder oppervlaktewater vallen rivieren, sloten, boezemwater, en dergelijke. De belangrijkste waterloop in het plangebied is de Leidse Rijn. De Leidse Rijn ligt in het zuiden van het plangebied. De Leidse Rijn gaat vanaf de kern Harmelen verder als Oude Rijn. De Leidse Rijn takt aan op het Amsterdam Rijnkanaal en de Merwede. De Oude Rijn loopt aan de westzijde door via Alphen aan de Rijn en Leiden en mondt als 'Uitwateringskanaal' bij Katwijk aan Zee uit in de Noordzee.

In de waterhuishouding van de polders in het plangebied is de hoofdwatergang De Bijleveld aanwezig, die voor de afvoer van water dient. Verder zijn er sloten en watergangen tussen de weilanden aanwezig, ter ontwatering van de weilanden.

In het buitengebied van de gemeente Woerden vormen de waterlopen en kaden, die liggen tussen de verschillende ontginningsgebieden, onderscheidende structuren. De gemeente heeft aan een aantal van die waterlopen een cultuurhistorische waarde toegekend. De in het plangebied liggende waterloop De Bijleveld is ook een cultuurhistorisch waardevolle waterloop.

Het oppervlaktewatersysteem van het glastuinbouwgebied staat in verbinding met het systeem van de woningbouwlocatie Leidsche Rijn en het Groot Groengebied. Het watersysteem bestaat uit sloten die, afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, meer of minder gevuld zijn met water. Sloten en struweelbeplanting bepalen hier het beeld. De eis die het waterschap stelt aan het terugbrengen van vervangend water, is meegenomen in het totaal oppervlak van het water.

#### *Grondwater*

De ondergrond het plangebied en omgeving kan worden opgedeeld in een aantal watervoerende pakketten in slecht doorlatende lagen. Van boven naar beneden is de opbouw als volgt:

- Een deklaag van klein en veen;
- Het eerste watervoerende pakket;
- De eerste slecht doorlatende laag;
- Het tweede watervoerende pakket;
- De hydrologische basis.

In het gebied grenzend aan de Leidse Rijn bestaat de deklaag uit zandafzettingen.

Het grondwater in het plangebied staat in de wintermaanden relatief hoog. De hoogte van het waterpeil in de sloten is overigens niet rechtstreeks van invloed op de hoogte van de grondwaterstand.

#### *Beheer waterhuishouding*

De waterhuishouding in het plangebied is in beheer bij verschillende organisaties:

- Het beheer van het oppervlaktewater bij het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR);
- Het grondwaterbeheer bij de provincie Utrecht.

#### *Waterketen*

Onder de waterketen vallen de winning en toelevering van drinkwater, de riolering en de rioolzuivering.

#### *Drinkwaterwinning en -distributie*

In het plangebied Harmelerwaard ligt geen drinkwaterwinning. Drinkwaterwinning vindt plaats net ten noorden van de kern van Woerden (2,6 miljoen m<sup>3</sup>/jaar) en nabij Linschoten (10 miljoen m<sup>3</sup> per jaar). De waterdistributie wordt door Vitens verzorgd en is afkomstig van de winning bij Linschoten.

#### *Riolering*

Het rioleringsstelsel is veelal een gescheiden riolering. In het buitengebied van de gemeente Woerden, ten zuiden van het plangebied, is een persriolering aangelegd, waarop alleen het vuilwater van de percelen aangesloten. Ter vermindering van de vuiluitworp van de overstorten op het open water zijn in de gemeente Woerden drie bergbezinkbassins aangelegd en één bergbezinkleiding. De riolering in Harmelen loost op de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) van De Meern (gezuiverd en geloosd op het oppervlaktewater). De waterketen is geen gesloten systeem. De kwaliteit van het oppervlaktewater heeft invloed op de waterkwaliteit van het grondwater. Zo komen schadelijke stoffen via oppervlaktewater in het grondwater en het water moet daarom weer worden gefilterd.

#### *Regionaal schaalniveau*

Regionaal stroomt het grondwater in de watervoerende pakketten in noordwestelijke richting, van de Utrechtse Heuvelrug naar de diepe droogmakerijen. De stijghoogte in het eerste watervoerende pakket varieert van NAP-1,00 m in het zuid-oosten tot NAP-6,00 m in de droogmakerijen in het noorden. Het hoge oppervlaktepeil van de Oude Rijn heeft invloed op de grondwaterstand en grondwaterstijghoogte in het eerste watervoerende pakket.

Ook de grondwaterwinning in het eerste watervoerende pakket ten noordwesten van Woerden heeft invloed op de stijghoogten in de watervoerende pakketten. In de zandige afzettingen nabij de Oude Rijn is de grondwaterstand en de stijghoogte van het eerste watervoerende pakket nagenoeg gelijk. De effecten van de waterwinning op de grondwaterstand zijn hier groter dan de effecten op de grondwaterstand in de klei/veenlaag dichterbij de winning.

#### *Waardering*

In het waterplan is per deelgebied een waardering gemaakt voor de wateraspecten. De waardering van het deelgebied Landelijk gebied II: Kamerik is te zien in de volgende tabel.



Waarde	Waardering	Opmerkingen
Fysisch/technisch	Slecht	Zetting: hoge ontwateringskosten, bagger: vele onderhoudskosten.
Biotisch	Matig	Agrarisch gebruik, peilverlaging en beheer hebben gevolgen voor weidevogels. Achterstand bij baggeren van hoofdwatgangen. Postzegels als lichtpuntje. Goede potentie.
Chemisch	Matig	Nutriënten (mineralisatie landbouw), inlaatgebied vreemd water (bagger).
Cultuurhistorisch	Hoog	Beleving goed.
Economisch	Slecht	Agrarische waarde beperkt.

Aan het deelgebied (waaronder het landelijk gebied van Kamerik en de Harmelerwaard vallen) is met name de beoordeling slecht en matig toegekend. Alleen voor de cultuurhistorische en belevingswaarde is de beoordeling goed. Net als bij het westelijker gelegen landelijk gebied zijn de kosten voor ontwatering, onderhoud en baggerwerkzaamheden hoog en is de agrarische waarde beperkt. Biotisch gezien is de potentie goed, maar de kwaliteit van het water laat te wensen over door onder meer de inlaat van gebiedsvreemd water en nutriënten uit landbouw en mineralisatie.

In het waterplan zijn lijnelementen onderscheiden. Deze lijnelementen zijn belangrijke watgangen voor de gemeente die (deels) tot de boezem behoren. De Leidse Rijn is ook als lijnelement opgenomen. Ook hier zijn de wateraspecten beoordeeld, zie de onderstaande tabel.

Waarde	Waardering	Opmerkingen
Fysisch/technisch	Goed	
Biotisch	Matig	Beschoeid.
Chemisch	Matig	Polderwater, RWZI.
Cultuurhistorisch	Hoog	Heldammerstroom.
Beleving	Goed	Gekanaliseerd saai.
Economisch	Slecht	Botenverhuur, dicht bij water.

De Leidse Rijn heeft een hoge cultuurhistorische en belevingswaarde. Ook is de fysisch/technische situatie van de Leidse Rijn goed. Gekeken naar de biotische, chemische en economische aspecten wordt de Leidse Rijn matig tot slecht beoordeeld.

#### **Toekomstige ontwikkelingen**

Voor de ontwikkeling van kassen voor de glastuinbouw dient de waterbergingscapaciteit te worden geregeld op het bouwvlak van agrarische glastuinbouwbedrijven.

#### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit water**

- De hoofdwatgangen hebben een belangrijke functie ten behoeve van ontwatering, deze dienen overeenkomstig hun functie te worden bestemd. Voor kleinere watgangen

- ontbreekt deze noodzaak en daarom worden deze mede bestemd (in de agrarische bestemming);
- Cultuurhistorisch waardevolle watergangen dienen in het bestemmingsplan te worden beschermd;
  - Aangezien agrarisch gebruik, peilverlaging en beheer gevolgen kunnen hebben voor weidevogels, moeten werken en werkzaamheden met invloed op de waterhuishouding aanlegvergunningplichtig worden gemaakt;
  - In het kader van ontwikkeling van kassen voor de glastuinbouw dient de waterbergingscapaciteit op het bouwvlak van agrarische glastuinbouwbedrijven te worden gerealiseerd.

### 3.3 Landschap

#### Huidige situatie

Het buitengebied van de gemeente Woerden behoort in zijn geheel tot het Groene Hart. Het Groene Hart is aangewezen als nationaal landschap, mede vanwege de grote cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarden. De kernkwaliteiten van het gebied zijn:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met een hoog percentage water-land;
- veenweidekarakter.

De occupatie van het plangebied is in het verleden gerelateerd geweest aan de geomorfologische en bodemkundige ondergrond. In het landschap is deze relatie nog herkenbaar in de richting en het grondgebruik. Dit is te zien aan de oost-west richting en parallel aan de Leidsche Rijn liggende infrastructurele lijnen (A12 en spoor).

De Leidsche Rijn vormt de overgang van de stroomruggronden naar de komgronden. Het plangebied ligt op een stroomruglint. Stroomruglinten in Woerden worden gekenmerkt door een open structuur. De bebouwing bestaat voornamelijk uit langwerpige, boerderijachtige bouwmassa's die soms de loop van het stroomruglint volgen en soms iets geïsoleerd ten opzichte van het lint staan. Er is een onderscheid in typen linten te maken:

- Stroomruglinten die als uitlopers van uit de kernen lopen of als buurtschappen een verdichting van het landelijke lint zijn;
- Landelijke stroomruglinten.

In het landelijke stroomruglint bepaalt een open rooilijn de structuur van het occupatiepatroon. Het landelijke stroomruglint kent een diversiteit aan lintbebouwing. Deze bebouwing is geregeld afgewisseld met doorzichten naar het achterliggende landschap en hoofdzakelijk opgebouwd uit langwerpige boerderijachtige hoofdgebouwen. Deze staan hoofdzakelijk, soms in clusters, op een behoorlijke afstand van elkaar.

De polders in het plangebied zijn cope-gebieden. De polders zijn open polders met diverse landschappelijke kwaliteiten, zoals openheid en verkavelingspatroon. De Leidse Rijn vormde bij de ontginning de ontginningsbasis. Daardoor staat de kavelrichting tussen de Leidse Rijn en de Dorpeldijk grotendeels haaks op de rivier. De oorspronkelijke stroomruggronden zijn goed bewerkbaar gemaakt en ontwaterd waardoor een langgerekt slotenpatroon is ontstaan dat haaks op de Leidse Rijn staat. Dit patroon wijkt af van het grillige oude patroon dat nog terug te vinden is ten noorden van de Dorpeldijk. Nabij de verbinding Appellaan-Dorpeldijk en de Kasteellaan zijn enkele bosjes en nabij het sportveldencomplex zijn diverse bomenrijen. In het plangebied is de landschappelijke relatie tussen de wegen, ontginningslinten, dijken/kades en waterlopen van belang. In het plangebied hebben de

glastuinbouwkassen een grote invloed op het landschap. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard (zie paragraaf 2.4) heeft inmiddels enige glastuinbouwontwikkeling plaatsgevonden in het plangebied. Daarnaast heeft een herstructurering plaatsgevonden van het gebied op de hoek Heldamweg - Harmelerwaard.

#### *Polder Harmelerwaard*

De polder Harmelerwaard is van oorsprong een open weidegebied met op de kop van de percelen agrarische bebouwing aan de noord- en zuidkant van respectievelijk de Dorpeldijk en de Leidse Rijn. In de loop der tijd hebben zich in het midden en oostelijk deel van de polder Harmelerwaard fruitteelt- en (glas)tuinbouwbedrijven gevestigd. Dit heeft geleid tot een verdichting van bebouwing en beplanting binnen het gebied.

#### *Appellaan*

De Appellaan is een verbindingslaan waaraan vrijstaande woningen en agrarische bedrijven liggen. De bebouwing ligt op een afstand van de weg.

#### *Harmelerwaard*

De weg Harmelerwaard is van oorsprong een jaagpad met een lage bebouwingsdichtheid, waar burgerwoningen zijn toegevoegd. Het gaat om solitaire bouwmassa's met open doorzichten op de weilanden. Langs de weg heeft zich een bebouwingslint ontwikkeld met zowel woon- als werkfuncties. Achter het lint liggen de bijbehorende agrarische gronden. Het bebouwingslint is, ten opzichte van andere linten in de omgeving, relatief dicht bebouwd. De bebouwing staat veelal kort op de weg (soms op maar 2 m afstand). De afstanden tussen de percelen onderling zijn eveneens gering. Daarnaast zijn op een aantal plaatsen kavels waar twee woningen achter elkaar zijn gesitueerd.

De kassenbouw verstoort enigszins deze openheid en verwijst op geen enkele manier naar de oorspronkelijke bebouwing. Vanwege de beeldbepalende ligging tegenover de oostelijke toegangsweg van Harmelen (Utrechtsestraatweg) en langs de rivier de Leidse Rijn is de beeldkwaliteit van groot belang. De historische beelddragende, onder meer de rijksmonumenten, spelen een cruciale rol, te meer daar de cultuurhistorische waarde van het gebied als geheel door de functiewijziging sterk is gedaald.

#### *Sportlaan*

Langs de Sportlaan zijn geen woningen of bedrijven gesitueerd. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden.

#### *Dorpeldijk*

De Dorpeldijk vormt een scheiding in de kavelstructuur in het plangebied tussen de gronden ten noorden en ten zuiden van de weg. De Dorpeldijk liep eertijds richting de Hamtoren. Hier kwamen de Oude Rijn, de Heycop, de Vleuterwetering en de Dorpeldijk samen. Een enclave van woningen markeert het snijpunt van deze verschillende oude lijnen. Aan de zuidzijde van de Dorpeldijk komt vrijwel uitsluitend losse bebouwing voor.

#### *Heldamweg*

Langs de Heldamweg heeft zich geen bebouwingslint van woningen ontwikkeld. Wel zijn aan weerszijden van de weg tuinbouwkassen aanwezig.

#### *Huize Harmelen*

In de 13<sup>e</sup> eeuw werd Huize Harmelen gebouwd in de Harmelerwaard. Gezien de ligging in het grensgebied met graafschap Holland heeft het kasteel lange tijd een strategische functie gehad. Kasteel Harmelen werd alleen in de zomer bewoond. In de winter resideerde de kasteelheer in een comfortabel stadshuis in Utrecht. Na de 17<sup>e</sup> eeuw verloor het kasteel

steeds meer haar strategische functie en werd het een buitenplaats. Huize Harmelen werd in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw diverse malen verbouwd. In 1920 werd een soort chalet gebouwd op het oude onderhuis, dat in 1937 werd gesloopt. In 1949 werd er een huis in historiserende stijl opgebouwd.

De duiventoren, daterend uit de vroege 19<sup>e</sup> eeuw, staat nog steeds in een weiland bij Huize Harmelen. De toren is een rijksmonument.

#### *Tuinhuis 't Spijck*

Tuinhuis 't Spijck is een uniek exemplaar van een tuinhuis in neogotische stijl, gebouwd in het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw. Van 1913 tot 2005 heeft het tuinhuis gestaan bij de boerderij 't Spijck in de gemeente Utrecht. Omdat het theehuis in verval begon te raken is er een stichting opgericht voor het behoud en beheer van tuinhuis 't Spijck. In 2005 is het tuinhuis herbouwd op de plek waar het oorspronkelijk heeft gestaan, namelijk bij Huize Harmelen.

#### *Leidsche Rijn*

De Leidsche Rijn is tussen 800 en 1000 na Chr. verzand en vrijwel onbevaarbaar geworden. In de 14<sup>e</sup> eeuw is de Leidsche Rijn uitgegraven en gekanaliseerd, waardoor deze zijn huidige vorm heeft gekregen.

#### *De Bijleveld*

Het laatste stukje van de Oude Rijn, vanaf de scherpe, meest noordelijk bocht, wordt 'De Bijleveld' genoemd. Het water uit de polder Bijleveld via deze waterloop naar de Amstel geleid. De Bijleveld ligt tussen Huize Harmelen en het dorp Harmelen.

#### *Spoorlijn*

De spoorlijn heeft invloed op het landschap ten noorden van het plangebied.

### **Toekomstige ontwikkelingen**

In de toekomst zijn diverse kansen en bedreigingen voor het landschap te signaleren. Door een toename van de bebouwing kan het landschap verder verdicht raken. Door een zorgvuldige landschappelijke situering (binnen verkavelingsstructuur, vrijhouden zichtlijnen) en inpassing (met gebiedseigen beplanting) kunnen de nadelige landschappelijke gevolgen van bebouwing worden geminimaliseerd.

Daarnaast zal bepaalde agrarische bebouwing (geen glastuinbouw zijnde) vrijkomen voor een ander gebruik. Deze nieuwe functies voorkomen dat de vrijkomende agrarische bebouwing in verval raakt, maar kunnen echter ook voor een verrommeling van het landschap zorgen.

Het bestemmingsplan kan een bijdrage leveren aan de sanering van overtollige gebouwen in het buitengebied door een regeling als Ruimte voor Ruimte in het bestemmingsplan op te nemen. Bij de Ruimte voor Ruimte-regeling mag in ruil voor de sloop van gebouwen, een nieuwe woning worden opgericht. Er moet dan wel sprake zijn van een 'kwaliteitsverbetering'. Voor het glastuinbouwconcentratiegebied worden echter geen mogelijkheden geboden voor Ruimte voor Ruimte, aangezien dit gebied voor glastuinbouw is aangewezen.

Volgens de provinciale structuurvisie zijn nieuwe landgoederen mogelijk in 'landelijk gebied 1' en eventueel in 'landelijk gebied 3'. 'Landelijk gebied 1' ligt ten westen van de Sportlaan. Een landgoed in de nabijheid van een ecologische verbindingzone kan deze zone versterken en met name de recreatieve toegankelijkheid vergroten, mits het landgoed ook grenst aan de openbare weg.

### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit landschap**

- Waardevolle landschappelijke structuren worden in het bestemmingsplan zoveel

- mogelijk beschermd;
- Het bestemmingsplan dient er zorg voor te dragen dat de belangen van het landschap worden betrokken bij nieuw op te richten bebouwing en bij de functiewijzing van vrijkomende agrarische bedrijven;
- De Ruimte voor Ruimte-regeling kan bijdragen aan de sanering van overtollige bedrijfsgebouwen in het plangebied;
- In het bestemmingsplan moeten mogelijkheden worden opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied (het gebied ten westen van de Sportlaan);
- De openheid van het resterende veenweidegebied van de Harmelerwaard moet worden beschermd.

### 3.4 Archeologie en cultuurhistorie

#### **Huidige situatie**

De provinciale nota 'Niet van Gisteren, cultuurhistorische hoofdstructuur in de provincie Utrecht/ 2003' heeft tot doel het bieden van een inspirerend instrumentarium ter behoud en versterking van cultuurhistorische waarden in de provincie. De cultuurhistorische samenhang in en tussen gebieden dient te worden versterkt, op basis van hun gewaardeerde verleden. De ruimtelijke kwaliteit van nu en de toekomst kan daarmee worden verbeterd. Ook is in het Belvedereproject 'Het Land van Woerden' redelijk veel aandacht besteed aan de archeologische waarden en cultuurhistorie.

#### *Archeologie*

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. De provincie hanteert als uitgangspunt dat ruimtelijke plannen die het bodemarchief kunnen aantasten, zo veel mogelijk rekening moeten houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Archeologische waarden betreffen niet zichtbare, in de bodem verborgen sporen van oude bewoning. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft bijna het gehele plangebied een hoge verwachtingswaarde. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging op de stroomgordel van de Oude Rijn. Hier dienen de begrenzings van 100 m<sup>2</sup> oppervlakte en 30 cm diepte aangehouden te worden als maximale vrijgestelde verstoring. In het uiterste noorden van het plangebied liggen gebieden die een lage archeologische verwachtingswaarde hebben op de IKAW.

In de Harmelerwaard zijn archeologische vondsten gedaan in de vorm van gebruiksvoorwerpen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en uit de Middeleeuwen, waardoor mag worden aangenomen dat de Harmelerwaard de laatste 2500 jaar bewoond is geweest. Een duidelijk beeld van deze vroege bewoning is er niet. Veel vindplaatsen zijn onvolledig en verstoord, omdat grote delen zijn afgegraven voor de steen- en pannenbakkerijen.

In het plangebied zijn aanwezig:

- gebieden waar aantoonbaar geen archeologische resten (meer) aanwezig (kunnen) zijn, namelijk zeer verstoorde gebieden, al onderzochte gebieden waar geen archeologische resten zijn aangetroffen en opgegraven gebieden;

- vindplaatsen/archeologisch waardevolle terreinen, zoals Huize Harmelen, Rijnveld (Romeins nederzettingsterrein) en de zone direct ten noorden van de Leidse Rijn (ligging Limesweg) en de Dorpeldijk.

In de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Bodemschatten van Woerden' (2007) is ingestoken op een archeologiebeleid zoals in de afgelopen jaren in de praktijk is ontstaan bij de opgravingen in Woerden. De volgende doelen zijn omschreven in de nota:

- behoud en bescherming van de Woerdense bodemschatten;
- vermeerdering van kennis over de bewonersgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijk gebied;
- optimaal gebruik maken van kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

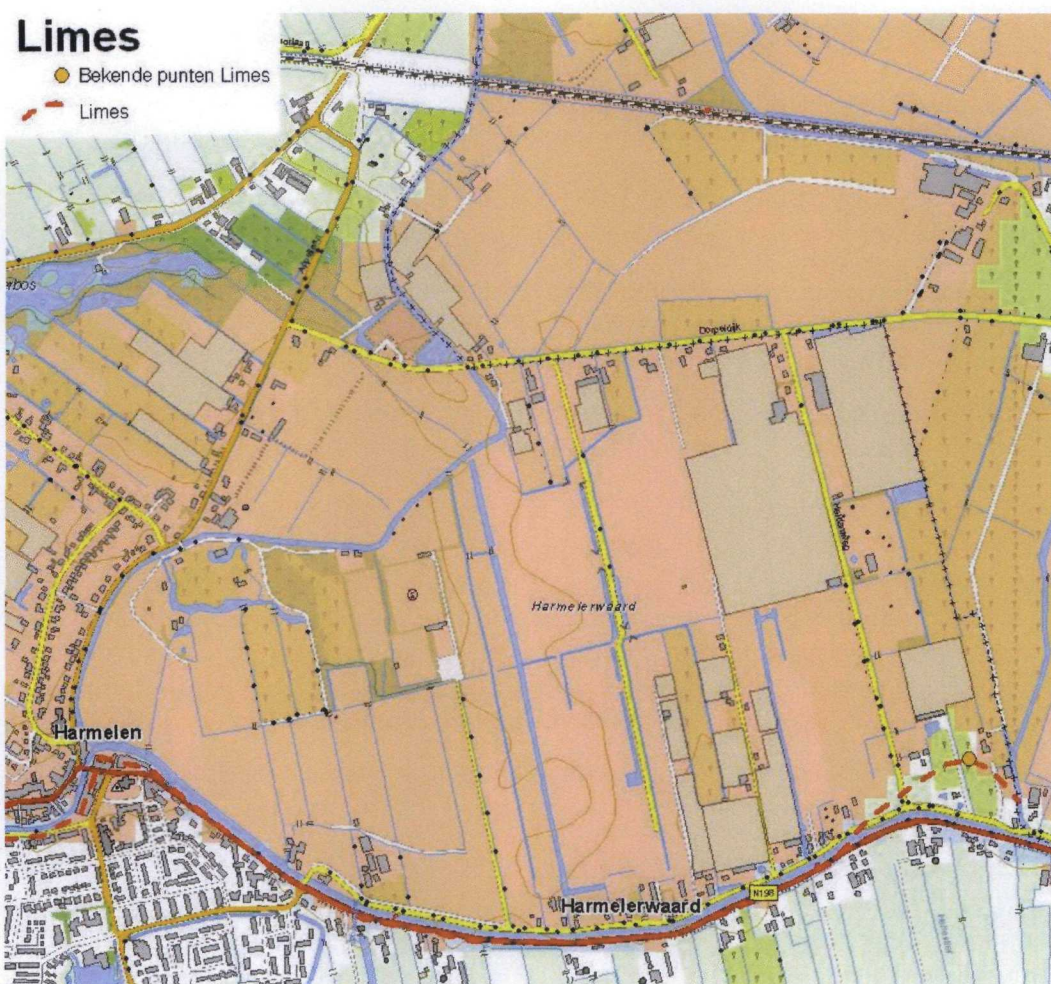
Daarnaast is de gemeente bezig met het herzien van de archeologische waarden- en verwachtingskaart.

#### *Cultuurhistorie*

Cultuurhistorische waarden bestaan uit historisch-geografische waarden en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onder historisch-geografische waarden worden de oorspronkelijke patronen in het landschap verstaan die de ontginningsgeschiedenis weergegeven. De cultuurhistorische waardevolle bebouwing bestaat uit monumentale, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing.

#### *Historisch-geografische waarden*

Aan de zuidkant van en deels in het zuiden van het plangebied heeft waarschijnlijk de Limes gelegen. De Limes fungeerde enige honderden jaren als fysieke begrenzing van het Romeinse Rijk. Deze grens diende te worden beschermd, onder andere door forten (castella) die met elkaar verbonden waren door een weg (de Limes-weg). Historisch gezien is het tracé van deze weg van groot belang. De exacte ligging daarvan is nog niet aangetoond. In afbeelding 3.1 is de waarschijnlijke ligging van de Limes aangegeven.



Afbeelding 3.1: Waarschijnlijke ligging Limes

Het agrarisch cultuurlandschap van de polder Harmelerwaard is ontgonnen vanaf de Leidse Rijn. De kavelrichting staat daarom min of meer haaks op de rivier, opgespannen tussen de Leidse Rijn en de Dorpeldijk. De oorspronkelijke stroomruggronden zijn goed bewerkbaar gemaakt en ontwaterd waardoor er een langgerekt slotenpatroon is ontstaan dat haaks staat op de Leidse Rijn. Dit patroon wijkt af van het grillige oude patroon dat nog terug te vinden is ten noorden van de Dorpeldijk.

De polder Harmelerwaard is van oorsprong een open weidegebied, met op de kop van de percelen (agrarische) bebouwing aan de noord- en zuidkant van respectievelijk de Dorpeldijk en de Leidse Rijn. In de loop der tijd hebben zich in het midden en oostelijk deel van de polder Harmelerwaard fruitteelt- en (glas)tuinbouwbedrijven gevestigd. Dit bracht een verdichting van bebouwing en beplanting binnen het gebied met zich mee. De leeftijd van de glasopstanden varieert van oud (ouder dan 20 jaar) tot redelijk nieuw (5 jaar oud), de leeftijd van de fruitbomen (appels en peren) varieert van 0 tot 15 jaar.

#### *Monumenten, karakteristieken en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

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

- Verschillende typen boerderijen;

- Zomerwoningen;
- Schuren.

De gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Monumentenwet 1988 beschermd. In het kader van het Belvedereproject is een inventarisatie en waardering gemaakt van de overige cultuurhistorische waardevolle panden. Dit is gedaan om bij het zoeken naar nieuwe functies voor cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen een afwegingskader te hebben.

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

In het plangebied zijn panden aangewezen als rijksmonument. Het gaat om de panden gelegen op de percelen Harmelerwaard 3, 12 en 21 en Kasteellaan 1 en Kasteellaan bij 1.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Diverse panden in het plangebied zijn aangewezen als MIP-pand. Deze panden zijn geïnventariseerd in het kader van het landelijk project het Monumentale Inventarisatie Project tussen 1986 en 1995. De waardevolle gebouwen en andere objecten zijn per gemeente in woord en beeld beschreven. De panden op de percelen Harmelerwaard 5, 8, 10 en 22 hebben de status MIP 2 (beeldbepalend) gekregen. De panden op het perceel Harmelerwaard 19 zijn geïnventariseerd in het kader van het Belvedere project.

Boerderijen die ouder zijn dan 50 jaar en waarvan de woning en de deel zich onder één dak bevinden, krijgen de aanduiding 'karakteristiek'.

In bijlage 1 is een lijst opgenomen van de karakteristieke en monumentale hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen in het plangebied.

#### *Monumentale bomen*

De Bomenstichting heeft voor het plangebied een inventarisatie opgesteld van monumentale bomen of boomgroepen. In de Algemeen Plaatselijke Verordening is voor wat betreft de kapvergunning geen extra afwegingskader voor monumentale bomen of boomgroepen opgenomen. De ligging van deze 'bijzondere status bomen' is weergegeven in afbeelding 3.2. Deze bomen zijn geregistreerd op de gemeentelijke Bijzondere Status Bomen Lijst Woerden. Voor de op deze lijst vermelde houtopstanden wordt in beginsel geen kapvergunning afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situaties.





● = bijzondere status boom

Afbeelding 3.2: Ligging van bijzondere status bomen

### Toekomstige ontwikkelingen

#### Archeologie

In de WAMZ geldt een onderzoeksverplichting met een minimaal aan te houden maat van 100 m<sup>2</sup> bij werkzaamheden en bouwvergunningen in gebieden met archeologische waarde en met archeologische verwachtingswaarde.

Echter in het gebied met archeologische verwachtingswaarde heeft de provincie een interim-regeling voorgesteld, waarbij tot een oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> ontheffing van die onderzoeksverplichting kan worden gegeven onder bepaalde voorwaarden. Deze ontheffing zal ook toegevoegd worden aan de regels, zodat de gevolgen voor de eigenaren in de gebieden met archeologische verwachtingswaarde beperkt kunnen zijn. Wat betreft de dieptemaat zal 30 cm moeten worden aangehouden, omdat uit onderzoek is gebleken dat vondsten zich in de laag tussen 30 en 50 cm onder het maaiveld voordoen.

#### Cultuurhistorie

Het toekomstperspectief voor de cultuurhistorische waarden wordt bepaald door de mate van bescherming die aan deze waarden worden geboden. Het bestemmingsplan zal voldoende aandacht moeten besteden aan het veiligstellen van de cultuurhistorische waarden.

### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit archeologie en cultuurhistorie**

- Het bestemmingsplan dient de aanwezige en te verwachten archeologische waarden te beschermen;
- Omdat rijksmonumenten op basis van de Monumentenwet worden beschermd, is een bescherming in het bestemmingsplan niet strikt noodzakelijk;
- Voor de MIP-panden dient een beschermende regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen;
- De monumentale bomen of boomgroepen die zijn aangegeven als 'bijzondere status bomen' dient een beschermende regeling te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

## **3.5 Natuur**

### **Huidige situatie**

#### *Soortenbescherming*

De bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is geregeld dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet worden onderzocht of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AmvB gelden enkele vrijstellingen van het verbod. Voor vogelsoorten bestaat geen ontheffingsmogelijkheid.

Voor een groot deel van het plangebied en de omgeving is een natuurtoets uitgevoerd in 2006 (Bureau Viridis, Polder Harmelerwaard en Vleuten, september 2006). Het doel van het onderzoek was het in beeld brengen van voorkomende beschermde planten en dieren uit de lijsten 2 en 3 van de Flora- en faunawet.

#### Zoogdieren

In het onderzoeksgebied zijn drie beschermde zoogdierensoorten uit de lijsten 2 of 3 van de Flora- en faunawet aangetroffen:

- gewone dwergvleermuis;
- meervleermuis;
- watervleermuis.

#### Amfibieën

Er is één amfibiesoort in het onderzoeksgebied gevonden die vermeld staat op lijst 2 of 3, te weten de poelkikker.

#### Insecten

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde insecten aangetroffen.

#### Vaatplanten

Er komen binnen de grenzen van het onderzoeksgebied een aantal planten voor die vermeld staan in lijst 2 of 3 van de Flora- en faunawet. Geen van deze soorten komt echter voor in of bij een te baggeren watergang.

### *Gebiedsbescherming*

#### Natura 2000

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren, Natura 2000 genaamd. De Natura 2000 Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken deel uit van de Natura 2000. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstrend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen het plangebied en in de omgeving hiervan zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

#### Beschermde natuurmonumenten

Het doel van beschermde natuurgebieden is om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen, waarbij de Natuurbeschermingswet van toepassing is.

In het plangebied liggen geen beschermde natuurmonumenten. Wel komt er ten noorden van het plangebied een beschermd natuurmonument voor, namelijk de Moerastuinen langs de Bijleveld. Dit natuurmonument is gelegen in de gemeente Utrecht.

#### Ecologische hoofdstructuur

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden, waardoor planten en dieren zich kunnen verspreiden over verschillende natuurgebieden. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland.

In 2004 zijn de grenzen van de EHS netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat en hebben deze gebieden opgenomen in de provinciale structuurvisie. Gemeenten dienen in bestemmingsplannen nauwkeurig vast te leggen wat wel en niet mag in een EHS-gebied. In figuur 2.2 is de provinciale groene contour opgenomen, met daarin ook de EHS. Enkele gebieden uit het plangebied maken ook deel uit van de EHS.

In het kader van de provinciale groene contour zijn voor het plangebied de volgende EHS-gebieden van belang:

- Bestaande natuurgebieden;
- Ecologische verbindingzones: gebieden die planten en dieren de mogelijkheid moeten bieden zich te verplaatsen tussen bestaande en nieuwe natuurgebieden.

De bestaande natuurgebieden betreffen het bosgebied aan de Kasteellaan en het bosgebied aan de Appellaan/Dorpeldijk. De ecologische verbindingzones worden gevormd door de rivier de Leidse Rijn en de noordzuid-lopende sloot ten westen van de bestaande kassen.

#### Natuurgebiedsplan Zuidwest Utrecht

In het Natuurgebiedsplan Zuidwest Utrecht (2004) zijn de natuurgebieden en ecologische verbindingzones in het plan begrensd. In het plangebied gaat het dan om de ecologische verbindingzones, bestaande natuur en Randstadgroenstructuur. Deze gebieden zijn ook begrensd als EHS in de provinciale structuurvisie.

In het natuurgebiedsplan is de Bijleveld aangegeven als oude rivierbedding, de rest van het plangebied is aangeduid als overwal/crevasserug. Grenzend aan de noordoosthoek van het plangebied ligt een Natuurbeschermingswet-gebied. Ten noorden daarvan ligt een Natuurschoonwet-gebied.

### Toekomstige ontwikkelingen

Het doel is om in de (nabije) toekomst de EHS te realiseren. Belangrijke elementen van de realisatie van de EHS zijn betrokken in de landinrichtingsplannen. Tevens wordt ingezet op de ontwikkeling van ecologische verbindingzones, die door zelfrealisatie of aankoop worden aangelegd. Nieuwe plannen, projecten of handelingen die binnen de provinciale groene contour vallen, dienen te voldoen aan het 'nee, tenzij'-principe.

### Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit natuur

- Gebieden met actuele natuurwaarden van Europees, nationaal, regionaal of lokaal belang dienen te worden beschermd;
- Het bestemmingsplan dient de realisatie van de EHS, inclusief de ecologische verbindingzones, mogelijk te maken;
- Bij nieuwe ontwikkelingen of handelingen binnen de groene contour moet rekening worden gehouden met het 'nee, tenzij'-principe.

## 3.6 Landbouw

In de gemeente Woerden zijn diverse agrarische bedrijven. In tabel 3.1 is een analyse weergegeven van de agrarische bedrijvigheid in de gemeente in de periode 2006-2008.

Onderwerp	Periode			
	2006	2007	2008	2009
Aantal landbouwbedrijven totaal*	290	287	275	271
Akkerbouw	45	46	48	46
Tuinbouw open grond	19	18	18	20
Tuinbouw onder glas	21	22	20	21
Graasdieren en grasland	260	256	247	245
Hokdieren	38	38	35	35

\* Het aantal landbouwbedrijven totaal is minder dan de afzonderlijke bedrijven bij elkaar opgeteld, omdat gemengde bedrijven, waar bijvoorbeeld sprake is van akkerbouw in combinatie met hokdieren, zowel bij akkerbouw als bij hokdieren zijn meegeteld.

Tabel 3.1: Aantal agrarische bedrijven in de gemeente Woerden in 2006-2009, Centraal Bureau voor de Statistiek 2009

In de Harmelerwaard zijn diverse agrarische bedrijven. Zie hiervoor tabel 3.2.

Onderwerp	Periode	
	2008	2009
Aantal landbouwbedrijven totaal	17	16*
Akkerbouw	-	-
Tuinbouw open grond	-	-
Tuinbouw onder glas	14	14
Graasdieren en grasland	3	2
Hokdieren	-	-

\* D.d. 15 augustus 2008 heeft de Milieudienst Noord-West Utrecht het perceel Harmelerwaard 5 bezocht, waarbij geleden is dat het aantal NGE uitkomt op minder dan 20 en er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf.

Tabel 3.2: Aantal agrarische bedrijven in het plangebied in 2008

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 de toen geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Harmelen' uit 1971 en 'Uitbreidingsplan In Hoofdzaken' uit 1958. Omdat begin 2008 is geconstateerd dat er geen sprake was van een reële voortgang van de bouwwerkzaamheden, zijn de vergunningen ingetrokken. De aanvrager heeft hiertegen bezwaar gemaakt bij de rechtbank en zijn bezwaar is gegrond verklaard. Zodra deze drie agrarische bedrijven in gebruik worden genomen, komt het totaal aantal landbouwbedrijven in het plangebied op 19.

### Glastuinbouw

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

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

Door zeven tuinders uit de Leidsche Rijn, verenigd in de Stichting Structuurtuinbouwverbetering Utrecht (STITU), is in het najaar van 2000 een initiatief genomen voor een glastuinbouwontwikkeling in de polder Harmelerwaard. Voor de glastuinbouwontwikkeling is een artikel 19 lid 1 procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, 'Ruimtelijke Onderbouwing, Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard' (8 juni 2001). De ruimtelijke onderbouwing is als basis gebruikt voor het opstellen van beleid met betrekking tot

glastuinbouw.

Voor de glastuinbouwbedrijven die grenzen aan de EHS ten westen van het plangebied geldt een lagere maximale goot- en nokhoogte voor kassen dan voor de bedrijven die midden in het gebied liggen. De EHS is de grens van het glastuinbouwgebied en langs de grens is het niet wenselijk om daar vrij hoge kassen te realiseren.

Per glastuinbouwbedrijf is in principe één bedrijfswoning toegestaan. Bij enkele bedrijven is er meer dan één bedrijfswoning aanwezig. Nieuwe tweede bedrijfswoningen zijn in principe niet toegestaan.

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

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

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

#### **Overige agrarische bedrijven**

Naast glastuinbouwbedrijven komen er in het plangebied ook andere vormen van agrarische bedrijven voor. In het plangebied is één melkveebedrijf (Appellaan 4) en één gemengd agrarisch bedrijf (Harmelerwaard 3) aanwezig. In het plangebied zijn geen bedrijven met een intensieve veehouderij als hoofdtak, wel heeft een bedrijf intensieve veehouderij als neventak. Voor de drie agrarische bedrijven nabij de Dorpeldijk is het is nog niet geheel zeker welk type bedrijven zich gaan vestigen op de locaties.

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

Het melkveebedrijf aan de Appellaan 4 en het gemengde bedrijf aan de Harmelerwaard 3 hebben een omvang van meer dan 50 NGE en zijn dus volwaardige agrarische bedrijven. Ook de drie agrarische bedrijven nabij de Dorpeldijk zullen een omvang hebben van meer dan 50 NGE. Voor al deze bedrijven worden bouwvlakken opgenomen, zodat er uitbreidingsruimte is voor de bedrijven. Bij het vastleggen van het bouwvlak is rekening gehouden met de milieuwetgeving.

Agrarische bebouwing kan om diverse redenen zijn functie verliezen. Bij het ontbreken van een opvolger kan het agrarische bedrijf worden verkocht. Ook kan hetzelfde gebeuren indien de agrariër niet in staat is om voldoende inkomsten uit het bedrijf te genereren. De ontwikkelingsmogelijkheden liggen dan niet op het terrein van de landbouw. Er kan dan een functieverandering optreden naar wonen of niet-agrarische bedrijvigheid (ander gebruik). Bij agrarische bedrijven of vrijkomende agrarische bebouwing kan ook worden gekozen voor verbreding van activiteiten. Bij de drie agrarische bedrijven nabij de Dorpeldijk wordt ander gebruik (functieverandering) daarentegen niet toegestaan.

Door ontstening van het buitengebied kan kwaliteitswinst ontstaan door middel van (gedeeltelijke) sloop van vrijkomende agrarische bebouwing in combinatie met vervangende woningbouw. Dit kan door de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling of vestiging van niet-agrarische bedrijfspvormen (functieverandering).

### **Toekomstige ontwikkelingen**

Het gemeentelijke beleid is er op gericht om de agrarische bedrijven zoveel mogelijk te behouden. Dit gebeurt in hoofdlijn door twee beleidsrichtlijnen:

- Het bieden van passende agrarische bouwvlakken met uitbreidingsmogelijkheden;
- Het stimuleren van plattelandsvernieuwing (mede door het realiseren van niet-agrarische nevenfuncties).

Voor het glastuinbouwconcentratiegebied worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw mogelijk gemaakt. Beperkte verbreding bij glastuinbouwbedrijven in dit gebied is onder voorwaarden mogelijk. In het provinciaal beleid is het concentratiegebied voor de glastuinbouw globaal begrensd met de westgrens bij de Sportlaan. Uit het Natuurgebiedsplan Zuidwest Utrecht en de Ruimtelijke onderbouwing Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard blijkt dat de concrete westgrens bij de noordzuid-lopende watergang ligt.

Nieuwe agrarische bedrijven, niet zijnde glastuinbouwbedrijven in het concentratiegebied, worden niet toegestaan in het plangebied. Onder voorwaarden kan verbreding en schaalvergroting wel mogelijk worden gemaakt.

### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit landbouw**

- Het bestemmingsplan zal ruimte moeten bieden voor de noodzakelijke schaalvergroting in de vorm van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden;
- Agrarische bouwvlakken dienen voldoende ruim te zijn in verband met uitbreidingsmogelijkheden;
- Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen om alle bedrijfseconomische en milieutechnische aanpassingen te kunnen verrichten;
- In het kader van verbrede landbouw (plattelandsontwikkeling) dient het bestemmingsplan ruimte te bieden aan zowel agrarische als niet-agrarische nevenactiviteiten voor agrarische bedrijven, niet zijnde glastuinbouwbedrijven in het concentratiegebied;
- Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, niet zijnde bebouwing ten behoeve van glastuinbouwbedrijven in het concentratiegebied, moet mogelijk zijn waarbij nadelige ruimtelijke effecten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen;
- Door middel van sloop van vrijkomende agrarische bebouwing, niet zijnde bebouwing ten behoeve van glastuinbouwbedrijven in het concentratiegebied, dienen mogelijkheden aanwezig te zijn voor functieverandering en vervangende woningbouw;
- Voor agrarische bedrijven, niet zijnde glastuinbouwbedrijven, dienen geen nieuwe bouwvlakken mogelijk te worden gemaakt;
- De ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden op basis van de vrijstelling 'Ruimtelijke Onderbouwing, Inrichtingsplan Glastuinbouw Harmelerwaard' dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen;
- 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.

## 3.7 Recreatie en Sport

### Huidige situatie

In het plangebied is een beperkt aantal recreatieve voorzieningen aanwezig. Er zijn nog geen bedrijfsmatige verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen aanwezig.

In het plangebied is één recreatieve route. De Dorpeldijk maakt onderdeel uit van de regionale fietsroute Haarzuilensroute. Deze fietsroute komt vanuit Utrecht en gaat over de Appellaan en de Tiendweg richting Putkop en Kanis. Ten noordwesten van het plangebied gaat de fietsroute Vierseizoenenroute op een kleine afstand langs het gebied.

Er zijn nog geen bewegwijzerde wandel-, kano- en ruiterroutes. Verder is er geen routegebonden recreatie in het plangebied.

In het plangebied ligt aan de Sportlaan Sportpark Bijleveld. Het park ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Harmelen midden in de plangebied. Het sportpark herbergt een korfbalvereniging (THOR), een jeugdathletiekvereniging (Athloi) en een voetbalvereniging (SCH'44).

### Toekomstige ontwikkelingen

In verband met de nabijheid van Harmelen en Utrecht met daarbij de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn, kan meer behoefte ontstaan voor recreatief gebruik. In het plangebied kan onder voorwaarden recreatief medegebruik van gronden of functieverandering mogelijk worden gemaakt.

De bestaande gebouwen op het sportpark kunnen ook voor de buitenschoolse opvang (BSO) worden gebruikt, mits de buitenschoolse opvang ondergeschikt is aan de sportactiviteiten. De verenigingen die gebruik (gaan) maken van de gebouwen op het sportpark, zullen naar verwachting behoefte hebben aan uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte.

### Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit recreatie en sport

- In het bestemmingsplan moet 20% uitbreiding in oppervlakte van bebouwing worden opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de sportactiviteiten;
- Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden om de bestaande gebouwen op het sportpark te gebruiken voor buitenschoolse opvang, mits dit gebruik ondergeschikt blijft aan sportactiviteiten.

## 3.8 Wonen en bedrijvigheid

### Huidige situatie

#### *Wonen*

Het plangebied is van oudsher overwegend als agrarisch gebied in gebruik geweest. Op dit moment is het aantal functies echter meer divers. Ondanks de maatregelen die genomen worden om de agrarische bedrijven te laten voortbestaan, zijn velen inmiddels gestopt of dreigen te gaan stoppen. De agrarische bedrijven die afbouwen, gedeeltelijk zijn gestopt of helemaal zijn gestopt, hebben vaak opstallen, waarin vele activiteiten plaatsvinden, zoals kleine bedrijfjes en opslag. De vrijkomende woningen worden voortaan gebruikt als burgerwoning.

In het plangebied zijn de volgende woningen aanwezig:

- burgerwoningen;
- agrarische bedrijfswoningen;



- niet-agrarische bedrijfswoningen;
- voormalige agrarische bedrijfswoningen, die inmiddels in gebruik zijn als burgerwoning.

De belangrijkste concentraties aan burgerwoningen bevinden zich langs de verbindingswegen Harmelerwaard en Dorpeldijk. Overige woningen bevinden zich verspreid in het plangebied. Sommige woningen vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde.

Op basis van de inventarisatie is een beeld gekregen van de huidige situatie van het aantal woningen en het aantal bedrijven in het plangebied. In het plangebied bevinden zich ongeveer 42 burgerwoningen. Deze liggen verspreid over het plangebied. Veel burgerwoningen zijn ontstaan als voormalige agrarische bedrijfswoning of vroegere arbeiderswoning. In de inventarisatie zijn 16 van deze woningen aangemerkt als VAB.

#### *Niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen*

Het aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is in de laatste jaren ook toegenomen. In het plangebied bevinden zich op dit moment 9 niet-agrarische bedrijven, waarvan er 3 zijn aangegeven als VAB.

Onder de bedrijven vallen twee paardenhouderijen, een paardenfokkerij, een opslagbedrijf, een bedrijf voor verhuur beursinrichting, een sorteer- en distributiecentrum, een veevoederbedrijf, een gemaal en een bedrijf voor ontwikkeling en verkoop (graszoden) machines. Daarnaast zijn er verscheiden burgerwoningen met kantoor aan huis.

Van belang in dezen is dat het veevoederbedrijf De Heus uiterlijk eind 2012 uit het plangebied verdwijnt; tot die tijd worden twee van de aanwezige gebouwen nog door het veevoederbedrijf gebruikt. De overige zullen in gebruik genomen worden door een aannemersbedrijf.

Ook is er horeca in het plangebied. Er zijn twee horecabedrijven, namelijk een café en een vergader- en cursusruimte.

Aan de Dorpeldijk bevindt zich een begraafplaats. De begraafplaats is een maatschappelijke voorziening.

### **Toekomstige ontwikkelingen**

#### *Wonen*

Wonen in het buitengebied is in trek. De vraag naar woningen is groot, mede gelet op de nabijheid van de stad Utrecht. Nieuwbouw van burgerwoningen is echter niet aan de orde. Om de 'verstening' van het buitengebied tegen te gaan is het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid om hier in principe geen nieuwe woningen toe te laten.

Een uitzondering hierop kan gemaakt worden bij een ontheffing van het aantal wooneenheden van een monument, karakteristiek hoofdgebouw 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 is onder voorwaarden de Ruimte voor Ruimte-regeling (sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> niet cultuurhistorische waardevolle bedrijfsbebouwing) mogelijk. De bestaande bebouwing neemt hierbij dus niet toe.

#### *Niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen*

Aangenomen kan worden dat voor de meeste niet-agrarische bedrijven een ontwikkelingsperspectief aanwezig is. Hiervoor zal enige uitbreiding gewenst zijn. Per bedrijf dient te worden overwogen of er nog uitbreidingswensen zijn. Ten gevolge van niet-agrarische bedrijvigheid kan overlast voor de omgeving optreden (verkeersdruk, milieubelasting, verrommeling). Niet-agrarische bedrijven kunnen echter ook positieve

effecten hebben, zoals een behoud van de werkgelegenheid op het platteland.

Voor niet-agrarische bedrijven is het vigerend beleid dat deze niet aan het buitengebied zijn gebonden en daarom binnen het stedelijk gebied en/of op een bedrijventerrein thuishoren. In principe is het oprichten van een nieuw niet-agrarisch bedrijf niet mogelijk. Uitzondering hierop is de mogelijkheid om de functies in agrarische gebieden met landschapswaarden te wijzigen naar een bedrijfsfunctie. Voor deze niet-agrarische bedrijven is het niet mogelijk om uit te breiden. Aan deze functiewijziging worden door het rijk en de provincie voorwaarden verbonden.

De begraafplaats kan voor de langere termijn voorzien in de ruimtebehoefte, zodat geen rekening gehouden hoeft te worden met uitbreiding. Er zijn geen plannen voor uitbreiding van de aanwezige bebouwing.

#### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit wonen en bedrijvigheid**

- De bestaande, legale burgerwoningen moeten positief worden bestemd;
- Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden voor Ruimte voor Ruimte en Rood voor Groen;
- Meervoudige bewoning van monumentale gebouwen moet mogelijk worden gemaakt; De bestaande, legale niet-agrarische bedrijven moeten positief worden bestemd;
- Nieuwe bedrijven moeten zich (onder voorwaarden) kunnen vestigen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (geen glastuinbouwbedrijf). Voor deze bedrijven is geen uitbreiding mogelijk.

### **3.9 Infrastructuur**

#### **Huidige situatie**

##### *Wegen*

Het plangebied is ontsloten door lokale wegen. Het plangebied wordt mede vanwege zijn agrarische functie ontsloten door een groot aantal verharde en onverharde wegen met een bescheiden profiel, welke tevens voor recreatief verkeer van belang zijn.

In het plangebied liggen de wegen Harmelerwaard, Dorpeldijk (deels liggend buiten het plangebied), Heldamweg, Sportlaan, Spijcklaan, Gregor Mendelweg en Hugo de Vriesweg. Ook ligt het fietspad Kasteellaan in het gebied.

De Dorpeldijk vormt de kortste verbinding tussen Harmelen en Vleuten. Daarnaast maakt het nodige bestemmingsverkeer vanuit de Harmelerwaard gebruik van deze weg.

De weg Harmelerwaard heeft een belangrijke functie als ontsluitingsweg voor aanwonenden. Daarnaast wordt deze weg door vrachtverkeer gebruikt voor de glastuinbouw- en fruitteeltbedrijven, vormt de weg een belangrijke interregionale fietsverkeerroute, ook voor leerlingen uit Utrecht-West die voor vervolgonderwijs naar Woerden gaan, en is de weg de (belangrijkste) toegangsweg voor de Harmelense sportvelden. Ook wordt de route gebruikt door doorgaand verkeer tussen Harmelen en de Meern.

De Kasteellaan is de een doorgaande fietsroute vanaf het einde van de Sportlaan, zuidwestelijk om het sportveldencomplex en langs Huize Harmelen naar de Appellaan. Het sportcomplex is voor autoverkeer alleen bereikbaar via de weg Harmelerwaard en de Sportlaan.

Net buiten het plangebied liggen de primaire ontsluitingsweg Utrechtsestraatweg. De Utrechtsestraatweg gaat in de kern Harmelen over in de Dorpsstraat. Ook liggen de verbindingswegen De Joncheerelaan en de Appellaan net buiten het plangebied.

#### *Openbaar vervoer*

In het plangebied zelf rijdt geen buslijn. Door de kern Harmelen en over de Utrechtsestraatweg (andere kant van de Leidsche Rijn) rijdt buslijn 128 van Connexxion. De bus rijdt tussen Station Woerden en Centraal Station Utrecht. Deze buslijn heeft een halte bij de Heldamweg en is bereikbaar via een voetgangersbrug over de Leidsche Rijn. De voetgangersbrug ligt in het verlengde van de Heldamweg.

Grenzend aan het plangebied, ligt ten noorden van de Harmelerwaard de spoorlijn Utrecht-Woerden met stations in Woerden en Vleuten.

#### *Kabels en leidingen*

In of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die in het bestemmingsplan bescherming behoeven.

#### *Straalpaden*

In het plangebied liggen één straalpad. Straalpaden moeten vanaf een aangegeven hoogte gevrijwaard blijven van obstakels.

#### **Toekomstige ontwikkelingen**

De voormalige gemeente Harmelen heeft medewerking toegezegd aan de glastuinbouwontwikkeling in de Harmelerwaard. Eén van de voorwaarden was dat de ontsluiting van het gebied wordt verbeterd.

In de huidige situatie loopt de ontsluiting van het glastuinbouwgebied via de Dorpeldijk en Vleuten-Terwijde. In relatie tot 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.

#### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit infrastructuur**

- De bestaande wegen zullen in het bestemmingsplan moeten worden bestemd;
- In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de mogelijke ontwikkelingen omtrent de ontsluiting van het glastuinbouwgebied, aangezien hierover nog teveel onduidelijkheid bestaat en er een aparte procedure zal worden doorlopen, zodra de variant bekend is.

### **3.10 Milieu**

In deze paragraaf wordt ingegaan op milieuaspecten in het plangebied die gevolgen kunnen hebben voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens komen geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid en bodemkwaliteit aan de orde.

#### **Huidige situatie**

##### *Geluidhinder*

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen.

In 2008 heeft de gemeente mede voor de Harmelerwaard geluidscontouren voor de wegen en spoorlijnen berekend. Deze zijn opgenomen op afbeelding B.1 in Bijlage 3.

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen) ter beperking van geluidhinder. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Voor dit bestemmingsplan zijn alleen de aspecten weg- en railverkeer van belang. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde industrieterreinen.

#### Geluidszones (algemeen)

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (artikel 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. Toch moet, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wel degelijk rekening gehouden worden met geluid, ook bij het afwezig zijn van een geluidszone. Het Bouwbesluit is daarbij onverminderd van kracht.

De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. Ook spoorwegen hebben een geluidszone. De breedtes van deze zones zijn vastgelegd op een door het ministerie van VROM vastgestelde kaart.

#### Wegverkeer

De breedte van de geluidszone van de wegen binnen het plangebied bedraagt 250 m aan beide zijden van de weg. Wegen grenzend aan het plangebied binnen de bebouwde kom van Harmelen, voorzover geen 30 km/uur weg, hebben een geluidszone van 200 m hart van de weg.

De Wgh stelt dat de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen of scholen met een geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB (de voorkeursgrenswaarde) zonder aanvullende maatregelen mogelijk is. Hogere geluidsbelastingen kunnen tot wettelijk bepaalde grenswaarden door burgemeester en wethouders toegestaan worden onder specifieke voorwaarden. Het college moet in een dergelijk geval motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende doeltreffend zijn en waarom het bouwplan wel gewenst is. Daarbij moet ook voldaan worden aan grenswaarden in de geluidsgevoelige vertrekken van de bestemming.

De grenswaarden die van toepassing kunnen zijn binnen de zones van bestaande wegen in en om het plangebied zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Bestemming	Voorkeurswaarde	Maximale hogere waarde	
		Binnenstedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
Woningen	48 dB	63 dB (artikel 83 lid 2 Wgh)	53 dB (artikel 83 lid 1 Wgh)
Agrarische bedrijfswoningen	48 dB	niet van toepassing	58 dB (artikel 83, lid 4 Wgh)
Woningen ter vervanging van bestaande bebouwing (onder voorwaarden)*	48 dB	68 dB (artikel 83 lid 5 Wgh)	58 dB (artikel 83 lid 7 Wgh)

\* Een situatie waarbij een woning herbouwd wordt binnen het bestaande volume is alleen het *Bouwbesluit van toepassing*

#### Railverkeer

De zonebreedte voor het railverkeerlawaai op het traject Woerden-Vleuten is 500 m. Binnen deze zone zijn nieuwe woningen met een geluidsbelasting van ten hoogste 55 dB zonder aanvullende maatregelen mogelijk. Bij nieuwbouw van andere geluidsgevoelige gebouwen geldt 53 dB als voorkeurswaarde. Ook hiervoor kunnen burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden een hogere waarde toestaan, tot ten hoogste 68 dB.

#### Stiltegebied

De provincie Utrecht heeft een aantal locaties aangewezen als stiltegebied. Stiltegebieden bestaan uit een feitelijk stiltegebied en een zone hieromheen. De provincie streeft er naar dat het gemiddeld geluidsniveau binnen het stiltegebied niet hoger is dan een bepaald aantal dB(A). In en nabij het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als stiltegebied.

#### Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de luchtkwaliteitseisen uit hoofdstuk 5.2 van de Wet Milieubeheer. Dit hoofdstuk wordt aangehaald als de Wet luchtkwaliteit. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit horen een aantal Besluiten en Regelingen.

Bij een nieuwe ontwikkeling kan een project in eerste instantie getoetst worden met behulp van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Daarin wordt uitgegaan van de zogenaamde '3%-regeling'. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine en grote projecten. Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate'. Projecten die de concentratie NO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Volgens is in het Besluit gevoelige bestemmingen (voor scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen) een onderzoeksplicht vastgesteld binnen een afstand van 300 m tot een snelweg en 50 m tot een provinciale weg. Woningen, sportaccommodaties en -velden worden volgens dit besluit *niet* als een gevoelige bestemming gezien. Bij een overschrijding van de grenswaarden in een dergelijke situatie stelt het Besluit beperkingen aan de ontwikkeling.

Bij overschrijdingen van de grenswaarden kan mogelijk gebruik gemaakt worden van de Ministeriële regeling Projectsalderingsluchtkwaliteit 2007.

In 2008 heeft de gemeente mede voor de Harmelerwaard luchtkwaliteitsberekeningen laten uitvoeren. Een grafische weergave daarvan is opgenomen in bijlage 4. In het gebied zijn geen overschrijdingen van grenswaarden of plandrempels voorzien.

#### *Geurhinder*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is bij Koninklijk Besluit op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het nieuwe beoordelingskader voor stank (geurhinder) uit de veehouderij. Volgens de Wgv moet er een 'ruimtelijke scheiding' (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (omwonende).

In de wet zijn twee beschermingscategorieën aanwezig, namelijk binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. In de bij de wet behorende Regeling geurhinder en veehouderij zijn geuremissie factoren vastgesteld voor diercategorieën, zoals varkens en legkippen. Daarnaast gaat de wet ook uit van diercategorieën met een vaste afstanden voor bijvoorbeeld rundvee (50 of 100 m) tot een geurgevoelig object.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De normen in de Wgv zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder een geuremissie. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel.

In de wet is voor gemeenten de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de geurbelasting en van de vaste afstanden, binnen vastgestelde grenzen (tot minimaal 25 of 50 m). Dit dient in een verordening te worden geregeld, waarbij de gemeenteraad in elk geval de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied betreft. De keuzes, die afwijken van de wettelijke afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij, zijn vastgelegd in de gemeentelijke verordening 'Lokaal geurbeleid landelijk gebied, gemeente Woerden'. De geurverordening is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De geurverordening is op 19 juni 2009 in werking getreden.

#### Geurverordening

Gezien de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het Groene Hart zijn in de gemeentelijke verordening 'Lokaal geurbeleid landelijk gebied, gemeente Woerden' dieren, die veelal binnen de intensieve veehouderij worden gehouden (bijvoorbeeld varkens en kippen), buiten beschouwing gebleven. De verordening beperkt zich tot de vaste afstanddieren (onder andere melkkoeien, paarden). Geoordeeld is dat er sprake was van een knelpunt, omdat indien de afstand tussen de veehouderij en een gebouw waar mensen langdurig verblijven (geurgevoelig object) kleiner is dan de wettelijke afstand, een veehouderij het aantal dieren niet mocht uitbreiden. Met de geurverordening is getracht om enerzijds het aantal knelpunten niet toe te laten nemen en anderzijds agrarische bedrijven wel beperkte uitbreidingsmogelijkheden te geven. Uitgangspunt daarbij is dat de geurhinder van melkkoeien onderdeel uitmaakt van de leefomgeving van het Groen Hart.

Met het vaststellen van de geurverordening is de vaste afstand tussen het dierenverblijf en geurgevoelige objecten verkleind tot de minimale afstand die de Wgv toestaat. Daarbij zijn - op hoofdlijnen - de volgende beperkingen opgelegd:

- Voor situaties waar de geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom staan, is de minimale afstand van 50 meter uit de Wgv verminderd naar 25 m. Dit geldt echter alleen voor bestaande dierenverblijven. De veehouderij mag uitbreiden, maar dan wel op een afstand van minimaal 50 m. Op de lange termijn, bij vervanging van de bestaande

- dierenverblijven, komen daarmee alle dierenverblijven op 50 m of meer;
- Voor situaties waar de geurgeoelige objecten binnen de bebouwde kom staan, geldt in de Wgv al de grotere afstand van 100 m. Voor kleine veehouderijen gaat volgens de verordening een afstand van 50 m gelden. Om te voorkomen dat er binnen de 100 m zeer grote bedrijven komen, is er een beperking opgelegd voor de omvang van de veehouderij binnen de laatstgenoemde afstand. De afstand van 50 m geldt alleen voor bestaande woningen (en andere geurgeoelige objecten). Er kunnen geen nieuwe woningen binnen de 100 m worden gebouwd, zonder de veehouderij te beperken.

Voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, is het belangrijk dat daar een geurgeoelige functie in moet kunnen komen, zonder de nabijgelegen veehouderij te beperken. Daarom worden de beperkingen niet toegepast op deze gebouwen.

#### Besluit glastuinbouw

Het Besluit glastuinbouw is op 2 februari 2002 in werking getreden. In dit besluit zijn de regels met betrekking tot de glastuinbouw samengevoegd en zijn individuele normen opgenomen voor energieverbruik, gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen. Het besluit is in principe van toepassing op zowel professionele als hobbymatige glastuinbouwbedrijven. Het is de bedoeling dat zoveel mogelijk glastuinbouwbedrijven binnen het besluit vallen en dat alleen in uitzonderingsgevallen een vergunning nodig is.

In het plangebied is één glastuinbouwbedrijf vergunningplichtig. Dit is Van Dijk Holding BV gelegen aan de Heldamweg 1 en 14. De vereiste afstand tussen het bedrijf en gevoelige objecten dient minimaal 10 m te bedragen. Aangezien er in de kassen bestrijdingsmiddelen worden toegepast, is een afstand tussen de kassen en gevoelige objecten van 25 m vereist. Om te voorkomen dat het bedrijf door nieuwe ontwikkelingen wordt belemmerd in de bedrijfsvoering, wordt geadviseerd om binnen de voorkomende afstanden geen nieuwe gebouwen toe te staan die bestemd zijn voor het verblijf van personen (zoals woningen, kantoren en scholen).

Daarnaast zijn er circa 15 glastuinbouwbedrijven die onder het Besluit glastuinbouw vallen. Voor deze bedrijven geldt, afhankelijk van datum van oprichten, een afstandseis tot de verschillende soorten omliggende objecten. In de volgende tabel zijn de afstanden weergegeven.

Datum oprichting	Vereiste afstand tot categorie I objecten	Vereiste afstand tot categorie II objecten
Vóór 1 mei 1996	25 m	10 m
Vanaf 1 mei 1996	50 m	25 m

De afstand betreft de korte afstand tussen een onderdeel van het glastuinbouwbedrijf (uitgezonderd waterbassin, watersilo, warmwater opslagtank en op erf) en een gevoelig object. Categorie I objecten zijn gevoelige objecten die (gedeeltelijk) zijn bestemd voor het verblijf van personen en aaneengesloten woonbebouwing. Woningen van derden en restaurants zijn aan te merken als categorie II objecten.

Daarnaast zijn binnen het plangebied bedrijven die agrarisch gerelateerde activiteiten uitvoeren dan wel samenhangen met agrarische activiteiten. Deze bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit.

In het plangebied vallen een aantal fruitkwekerijen en tuinbouwbedrijven met open teelt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Dit besluit is op 6 december 2006 in werking

getreden. Onderstaand tabel geeft de vereiste afstanden weer voor bedrijven die onder dit besluit vallen en waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden.

Datum oprichting	Vereiste afstand tot categorie I en II objecten	Vereiste afstand tot categorie III, IV en V objecten
Vóór 6 december 2006	Geen	Geen
Vanaf 6 december 2006	50 m	25 m

### *Externe veiligheid*

#### Kader

#### Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het *plaatsgebonden risico* en het *groepsrisico*.

Het *plaatsgebonden risico* is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het *groepsrisico* is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

#### Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid kent geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichting met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.



De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (Stc. 147, 2004). Deze circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het Besluit transportroutes externe veiligheid in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd tot 31 juli 2012.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in twee circulaire, namelijk de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984 en de circulaire 'Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3' uit 2008. Ook voor deze risicobronnen wordt een wettelijke verankering voorbereid. Deze zogenaamde AMvB Buisleidingen is tot op heden nog niet in werking getreden, zodat de beide circulaire onverkort van kracht blijven.

#### Onderzoek

##### Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In en bij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi.

##### Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

Er zijn geen bedrijven in en bij het plangebied bekend die in deze categorie vallen. Er is in het plangebied een propaantank bekend op Harmelerwaard 20a. Een tank van deze grootte met inhoud van 1.500 liter behoeft geen specifieke planologische bescherming. Er gelden afstandseisen op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

##### Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Er is geen structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen over de weg in of bij dit plangebied. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de Rijksweg A12 is in 2009 in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Woerden is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico in principe niet noodzakelijk is.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

##### Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Over de spoorlijn langs het plangebied vindt grootschalig en structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan en de risico's ten opzichte van de bestaande bebouwing vanuit regelgeving worden geaccepteerd is nader onderzoek niet nodig.

De gemeente Woerden heeft overigens voor nieuwe ontwikkelingen wel beleid opgesteld met betrekking tot de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen per spoor. Deze notitie vormt de basis voor het voeren van een afwegingsproces ten aanzien van ruimtelijke plannen in de spoorzone in een strook van 200 m aan weerszijden van de spoorbaan. Het proces gaat uit van drie stappen in volgorde van belangen, te weten:

- Het creëren van een minimale afstand tot de spoorbaan van 30 m;
- Bij grootschalige bouwontwikkeling aansturen op een matrixverkeveling;
- Het treffen van maatregelen in de gebouwde omgeving.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

In de gemeente Woerden vindt geen grootschalig en structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over watergangen. Dit onderwerp hoeft daarom niet nader te worden onderzocht.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de 'Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding' van 25 april 2003 (door AVIV Adviserende Ingenieurs) en de belemmeringenkaart 'Infrastructuur' van het Streekplan Utrecht 2005-2015 ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas of benzine, waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

Conclusie

De regeling van het bestemmingsplan is niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

BodemkwaliteitKaderBodemonderzoek bij bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een bouwvergunning gesteld worden zijn onder andere geregeld in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een bouw aanvraag kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waar een reguliere bouwvergunning voor vereist is, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt onder andere vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Milieudienst Noord-West Utrecht.

Bodemonderzoek bij slopen

In de gemeentelijke bouwverordening staat dat een bodemonderzoek bij bouwen waar ook gesloopt gaat worden, na de sloop uitgevoerd dient te worden. De strekking hiervan is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om bouwvergunning. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend. Of zoals de toelichting bij de bijlage van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning vermeldt: 'Dit tijdstip kan in een voorwaarde bij de bouwvergunning worden vastgelegd op basis van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet.'

Om een sloopvergunning te kunnen krijgen dient er voorafgaande aan de sloop van een bouwwerk altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt dient als voorwaarde in de sloopvergunning te worden opgenomen dat de asbesthoudende materialen door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht

besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

#### Bodemonderzoek bij functiewijziging

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

#### Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht. Dit Besluit stelt onder andere regels aan het toepassen van grond en bagger. Een gemeente kan ervoor kiezen om hiervoor het Generieke oftewel Landelijke Beleid te volgen (dat beschreven is in het Besluit) of om Gebiedsspecifiek Bodembeleid op te stellen. Kiest een gemeente voor het Generieke Beleid dan dient een zogenaamde Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld te worden door het college van burgemeester en wethouders. Bovendien kan een gemeente er voor kiezen om voorlopig nog gebruik te maken van overgangsrecht, indien er een bodemkwaliteitskaart van kracht is.

#### Bodemkwaliteitskaart Landelijk gebied Woerden

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor nog tot 1 maart 2010 een bodemkwaliteitskaart van toepassing is. Op deze kaart is het onderhavige plangebied gelegen in bodemkwaliteitszone B3. Van deze zone is bekend dat sommige parameters diffuus verhoogd aanwezig zijn. De meest relevante stoffen zijn de OCB's en PCB's, als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. In het verleden (2002) is er speciaal ten behoeve van de vestiging van de tuinbouwbedrijven in de Harmelerwaard een bodemkwaliteitskaart opgesteld (zie ook afbeelding B.3 in Bijlage 5). Deze kaart is inmiddels vervallen en opgenomen in de (water)bodemkwaliteitskaart Landelijk Gebied Woerden.

#### Bodemfunctieklassenkaart Woerden

Inmiddels is een Bodemfunctieklassenkaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Woerden vastgesteld. Als de bodemkwaliteitskaart Landelijk Gebied Woerden niet verlengd wordt geldt automatisch de Bodemfunctieklassenkaart. In Bijlage 5 is een detail weergegeven van de Bodemfunctieklassenkaart voor het gebied waar ook het plangebied Harmelerwaard in gelegen is (afbeelding B.4).

#### Gebruik van de Bodemfunctieklassenkaart

Het gehele plangebied Harmelerwaard valt volgens de Bodemfunctieklassenkaart binnen de bodemfunctieklasse 'Landbouw/Natuur'. Dat wil niet zeggen dat voor elk perceel in dit gebied automatisch de bodemfunctie 'Landbouw/Natuur' geldt. Dat hangt namelijk af van het bodemgebruik. Wanneer er bijvoorbeeld volgens het bestemmingsplan sprake is van een woon- of bedrijfsfunctie, geldt voor dit perceel dat de bodemfunctieklasse 'Wonen' van toepassing is. De bestemming die op grond van het bestemmingsplan is toegekend aan een bepaald perceel is doorslaggevend voor de bodemfunctieklasse die geldt.

#### Onderzoek

Als voornaamste bodembedreigende activiteiten in het plangebied kunnen genoemd worden:

- Gebruik van verontreinigde stoffen in verhardingen en ophogingen;
- Storten van afval op de bodem en dempen van sloten met verontreinigd materiaal (aan de Gregor Mendelweg is een grote voormalige stortplaats gelegen);
- Gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden;
- Opslag van bodembedreigende stoffen (o.a. olie).

#### Bij de provincie Utrecht geregisteerde gevallen van bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn een aantal gevallen van bodemverontreiniging geregistreerd bij

de provincie. Een overzicht hiervan is opgenomen in Bijlage 5 (tabel B.1). In Bijlage 5 is tevens een overzichtkaart opgenomen waarop de ligging van deze geregistreerde locaties is weergegeven (afbeelding B.5). De peildatum is 23 september 2009.

#### Algemene bodemkwaliteit

Over het op afbeelding B.3 in Bijlage 5 aangegeven gebied is wel een uitspraak te doen over de algemene bodemkwaliteit, omdat deze in 2001/2002 uitgebreid in beeld gebracht is ten behoeve van de vestiging van de tuinbouwbedrijven die zich hier nadien gevestigd hebben. Van dit gebied is daardoor bekend dat er sprake is van diffuus verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen in de bovengrond (met name DDT en Drins) als gevolg van de tuinbouwbedrijven die hier in het verleden gevestigd waren. Een indruk hiervan is weergegeven op afbeelding B.6 in Bijlage 5.

In Bijlage 5 is een kaartje weergegeven met alle in het verleden gedempte sloten, voorzover bekend bij provincie, milieudienst en waterschap (afbeelding B.7). Omdat sloten in het verleden niet altijd gedempt zijn met schoon materiaal, zijn dit in principe allemaal bodemverdachte locaties.

Binnen het plangebied bevindt zich een voormalige stortplaats (tussen de Gregor Mendelweg en de Heldamweg). De contouren van deze stortplaats zijn aangegeven op afbeelding B.5 in Bijlage 5. Deze stortplaats is bij de provincie geregistreerd onder de code 0318/00014 (zie ook tabel B.1 in Bijlage 5). Deze locatie is opgenomen in het monitoringsprogramma van de provincie Utrecht.

Er is geen uitspraak te doen over de algemene bodemkwaliteit van het plangebied buiten de op de afbeeldingen B.3 en B.5 in Bijlage 5 aangegeven locaties, omdat de bodemonderzoeken die daar uitgevoerd zijn zeer verschillend van aard zijn en betrekking hebben op verspreid gelegen bouwlocaties. Bovendien zijn de meeste bodemonderzoeken niet meer actueel, omdat ze al meer dan 5 jaar oud zijn.

#### Conclusie

Of de bestaande bodemkwaliteit past bij de functies die in het bestemmingsplan onderscheiden worden is niet getoetst, omdat het onderhavige bestemmingsplan een conserverend karakter heeft.

### **Toekomstige ontwikkelingen**

#### *Geluidhinder*

Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter, waarbinnen onder voorwaarden enkele nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het betreft woningen binnen de Ruimte voor Ruimte-regeling, woningsplitsing (binnen de bestaande bebouwing) en het toelaten van nieuwe (gevoelige) functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Voor de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten die op afbeelding B.1 in Bijlage 3 in de gebieden vallen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen hogere grenswaarden te worden geregeld.

#### *Luchtkwaliteit*

Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat en hoe de normen voor luchtkwaliteit worden gehaald.

#### *Geurhinder*

Zoals reeds is vermeld, kent de Wet geurhinder en veehouderij diercategorieën waarvoor een geuremissie factor is vastgesteld, zoals varkens, schapen en legkippen. Voor deze dieren geldt een norm in de vorm van odeur units per m<sup>3</sup> lucht. Uitbreiding van het aantal dieren is mogelijk voor zover deze bedrijven voldoen aan de wettelijke normen.

Daarnaast kent de wet diercategorieën, zoals melkrundvee en paarden, waarvoor een vaste afstand geldt tussen het emissiepunt van de stal en een geurgevoelig object, zoals een woonhuis. De wet maakt daarbij onderscheid tussen de situatie binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De nieuwe wet geeft de gemeente de mogelijkheid om via een verordening lokaal beleid vast te stellen voor de geurbelasting en de vaste afstanden. De vaste afstanden kunnen daarbij worden verkleind. Voor de gemeente Woerden geldt vanaf 19 juni 2009 de gemeentelijke verordening Lokaal geurbeleid landelijk gebied, gemeente Woerden. Bij toetsing van bouwplannen moet rekening worden gehouden met de verordening.

#### *Externe veiligheid*

In het plangebied worden geen grootschalige ontwikkelingen toegestaan; er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Aangezien de risico's ten opzichte van de bestaande bebouwing vanuit regelgeving worden geaccepteerd is het niet nodig nader onderzoek te doen naar externe veiligheid als gevolg van inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Bodemkwaliteit*

Voor het gehele plangebied geldt dat bestrijdingsmiddelen aandachtsparematere zijn, zowel in de bodem als ook in het slootslib. Daarnaast zijn asbest, zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen aandachtsparematere voor de delen van het gebied waar sprake is van verhardingen en ophogingen. Deze parematere zullen dan ook bij bodemonderzoeken en partijkeuringen ten behoeve van bouwen en graven als extra parematere moeten worden meegenomen. Ter plaatse van de stortplaats aan de Gregor Mendelweg geldt een graafverbod.

Bij toekomstige ontwikkelingen zal getoetst worden of de bodemkwaliteit aansluit bij de geplande bodemfunctie. Dit gebeurt door de bodemkwaliteit conform de rekenregels uit het Besluit bodemkwaliteit in te delen in een bodemkwaliteitsklasse. Tevens kan op deze wijze de toepassingsseis voor toe te passen grond en bagger bepaald worden.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Bedrijven, welke gevestigd zijn in of in de nabijheid van het plangebied, worden niet beïnvloed door het onderhavige bestemmingsplan. Tevens hebben bedrijven buiten het plangebied geen invloed op het bestemmingsplan.

#### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit milieu**

- De milieukwaliteiten moeten aansluiten bij het karakter van het gebied;
- Bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige functies moet worden voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- Nieuwe functies mogen niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Indien een veehouderij wil uitbreiden of wanneer er sprake is van nieuwvestiging of wanneer een gevoelige functie zich in de nabijheid van een veehouderij vestigt, dan zal een toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij en aan de gemeentelijke verordening moeten plaatsvinden;
- In de nabijheid van wegen moet rekening worden gehouden met een bebouwingsvrije zone.



## Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie

In dit hoofdstuk worden de verschillende sectorale aanbevelingen, zoals deze in het vorige hoofdstuk zijn geformuleerd, tegen elkaar afgewogen.

### **Visie voor het plangebied**

In dit bestemmingsplan staat het behoud van de agrarische functie en de aanwezige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het plangebied de Harmelerwaard centraal.

#### *Agrarische functie*

In het plangebied speelt de agrarische functie een grote rol. Deze rol wordt onderstreept door de provinciale Structuurvisie, dat een deel van het plangebied aanwijst als concentratiegebied voor glastuinbouw (het 'glas'-gebied). In de rest van het plangebied (het 'gras'-gebied) is ruimte voor overige agrarische functies. Het duidelijke onderscheid tussen deze gebieden wordt door het gebruik van twee afzonderlijke agrarische bestemmingen benadrukt.

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de agrarische functie ook voor de toekomst te behouden, voor zowel het 'glas'- als het 'gras'-gebied. In allebei de gebieden zijn in principe geen nieuwe intensieve veehouderijen toegestaan. Bij agrarische bedrijven, niet zijnde glastuinbouwbedrijven, is het wel mogelijk om een duurzame neventak intensieve veehouderij te hebben. Onder een duurzame neventak intensieve veehouderij wordt verstaan: ondergeschikte nevenactiviteiten van de totale bedrijfsomvang van een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij de omvang per diercategorie ten hoogste een in het bestemmingsplan bepaalde oppervlakte aan bebouwing mag bedragen.

Bedrijven met een duurzame neventak intensieve veehouderij mogen die neventak uitbreiden ten behoeve van dierenwelzijn en milieunormen. Ook mag het aantal dieren van een duurzame neventak intensieve veehouderij worden uitgebreid, op voorwaarde dat die uitbreiding er niet toe leidt dat de neventak de hoofdtak wordt. In dat geval zou toch nieuwe intensieve veehouderij worden toegestaan. In het plangebied is één agrarisch bedrijf gevestigd met een intensieve veehouderij als duurzame neventak.

De agrarische functie wordt behouden door ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan de glastuinbouw in het 'glas'-gebied en aan de overige agrarische bedrijven in het 'gras'-gebied. Voor de in het 'gras'-gebied gelegen overige agrarische bedrijven bestaan de ontwikkelingsmogelijkheden niet alleen uit uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijfsvoering, maar bijvoorbeeld ook uit de mogelijkheid om (niet-agrarische) nevenactiviteiten te ontwikkelen.

In het plangebied worden, in zowel het 'glas'- als het 'gras'-gebied, nieuwe tweede agrarische bedrijfswoningen niet toegestaan. In verband met de huidige technische situatie is hiertoe vaak geen noodzaak aanwezig. Bovendien wordt de tweede agrarische bedrijfswoning op termijn vaak van het bedrijf afgestoten en verkocht als burgerwoning, met alle beperkende gevolgen van dien voor de omliggende bedrijven, maar ook het bedrijf zelf.

#### *Woonfunctie*

De bestaande, legale burgerwoningen in het plangebied worden in beginsel positief bestemd, ongeacht of zij gelegen zijn in het 'glas'- of 'gras'-gebied. In overeenstemming met het Rijks- en provinciale beleid mag er in het plangebied geen nieuwbouw plaatsvinden ten behoeve van burgerwoningen.

Burgerwoningen zijn niet aan het buitengebied gebonden en horen daarom in principe thuis binnen de bebouwingscontouren van de provinciale Structuurvisie, de zogeheten 'rode contouren'. Deze contouren liggen buiten het plangebied. Extra burgerwoningen in het buitengebied leiden tot een toename van de verstedelijking van het buitengebied.

Een uitzondering op het voorgaande geldt als de nieuwe burgerwoning bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering in of van het buitengebied. Gezien het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid kan er één extra burgerwoning worden toegestaan in ruil voor de sanering van voormalige bedrijfsgebouwen (Ruimte voor Ruimte-regeling), het behoud van karakteristieke of monumentale hoofdgebouwen dan wel cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en bij het ontwikkelen van nieuwe landgoederen (Rood voor Groen-regeling). Het bestemmingsplan biedt hiertoe echter alleen mogelijkheden in het 'glas'-gebied. Aangezien in het glastuinbouwconcentratiegebied de ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouwbedrijven blijvend voorop staan, is het niet gewenst dat het bestemmingsplan deze mogelijkheden ook biedt in het 'glas'-gebied. Dit houdt in dat toepassing van bijvoorbeeld de Ruimte voor Ruimte-regeling aldus niet mogelijk is in het 'glas'-gebied, maar wel in het 'gras'-gebied.

#### *Natuurfunctie*

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn ook locaties waar de natuurfunctie centraal staat. Deze locaties liggen over het algemeen in het 'gras'-gebied, en dus buiten het 'glas'-gebied. Het betreft met name de ecologische verbindingszones en de bosgebiedjes. De natuurwaarden van deze locaties worden in het bestemmingsplan beschermd. Ingrepen die deze natuurwaarden kunnen aantasten, worden niet toegestaan of zullen onder de aanlegvergunningplicht vallen. Het bestemmingsplan maakt de realisering van de EHS, inclusief de ecologische verbindingszone(s), mogelijk.

#### *Niet-agrarische bedrijven*

Reeds bestaande, niet-agrarische bedrijven krijgen een positieve bestemming. Het maakt hierbij niet uit of zij in het 'glas'- of 'gras'-gebied liggen. Indien een bedrijf meer uitbreidingsruimte nodig heeft, is verplaatsing naar een bedrijventerrein een reële optie.

#### *Landschappelijke kwaliteit*

De openheid van het 'gras'-gebied is een dusdanig belangrijke en kenmerkende landschappelijke kwaliteit, dat deze specifiek in het bestemmingsplan wordt beschermd. In het plan wordt daarnaast ingespeeld op het karakteristieke verkavelingspatroon van het 'gras'-gebied. Vanuit het provinciaal beleid is echter ook ingezet op het glastuinbouwconcentratiegebied.

Gezien de zoeklocatie in de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 voor een regionaal bedrijventerrein in de polder Bijleveld zullen de doorzichten van de Harmelerwaard naar de polder Bijleveld mogelijk veranderen. Desondanks houdt het bestemmingsplan, voor zover mogelijk, met de doorzichten in de lintbebouwing en de historische ontginningslijnen.

#### *Cultuurhistorische en archeologische aspecten*

Cultuurhistorische aspecten, zoals monumenten, karakteristieke hoofdgebouwen, cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en monumentale bomen, leveren een positieve bijdrage aan het beeld van de Harmelerwaard. Voor het behoud van deze waarden worden, daar waar nodig, diverse mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat die mogelijkheden liggen binnen al bestaande bebouwing, wordt hierbij in principe geen onderscheid gemaakt tussen het 'glas'- en het 'gras'-gebied.



Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en gebieden met archeologische waarde worden in het bestemmingsplan beschermd, in zowel het 'glas'- als het 'gras'-gebied.

*Vrijkomende agrarische bebouwing*

Het beleid voor VAB is gericht op het (gedeeltelijk) slopen van voormalige agrarische opstallen, waarna een nieuw gebruik kan worden toegelaten. Voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) worden in het bestemmingsplan verschillende mogelijkheden opgenomen, voor alleen het 'gras'-gebied. De mogelijkheden gelden dus niet ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing in het 'glas'-gebied. Dit omdat het concentratiegebied primair gericht is op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw: andere glastuinbouwbedrijven mogen niet worden belemmerd door andere functies in vrijkomende agrarische bebouwing.



## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan voor het gebied Harmelerwaard moet voor een periode van tien jaar een goed en betrouwbaar planologisch afwegingskader bieden voor het gebruik en de ontwikkeling van het gebied. Hierbij wordt ingezet op een zorgvuldige afweging van belangen. 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.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de regels tot stand zijn gekomen. Tevens wordt aangegeven hoe de regels bijdragen aan de opgestelde beheer- en toekomstvisie. Het bestemmingsplan dient allereerst een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. In beginsel is de huidige situatie voor wat betreft het gebruik van de gronden en eventuele aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten daarbij richtinggevend. Bij dit bestemmingsplan is een plankaart opgenomen, waarop de gebiedsbestemmingen en de perceelsbestemmingen zijn weergegeven. De op de plankaart opgenomen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn in de regels opgenomen.

De regeling in onderhavig bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij de regeling in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. Inhoudelijk heeft wel een actualisatie plaatsgevonden. Vanwege de verplichte digitalisering van bestemmingsplannen zijn de opbouw en titels van de regels en de presentatie van de plankaart in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) 2008.

### 5.2 Opbouw regels

In de regels worden in de eerste plaats de inleidende bepalingen opgenomen. In deze bepalingen worden de begrippen die gebruikt worden in de regels verklaard en wordt bepaald welke onderdelen deel uitmaken van de regels.

Vervolgens zijn de artikelen per bestemming weergegeven. Per bestemming wordt de bestemmingsomschrijving geformuleerd. Nadere aanduidingen op de plankaart worden gekoppeld aan gebruiksmogelijkheden. Na deze beschrijving volgen de bouwbepalingen, die aangeven waar de gebouwen en overige bouwwerken geplaatst mogen worden. Ook worden de ontheffingen en wijzigingen die van toepassing zijn op de bestemming, genoemd. Indien noodzakelijk wordt een bepaling met het verboden gebruik opgenomen. Ook aanlegvergunningen en gebruiksbepalingen worden bij de bestemmingen beschreven. Vanwege de digitalisering is het namelijk noodzakelijk dat bouw-, ontheffings-, wijzigings-, aanlegvergunning- en gebruiksbepalingen eenvoudig bij elke bestemming te raadplegen zijn. Toch zijn er een aantal algemene bouw-, ontheffings-, wijzigings-, aanlegvergunning- en gebruiksbepalingen geformuleerd, die voor meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Deze staan apart in de regels vermeld.

De regels eindigen met een strafbepaling voor het overtreden van de regels en de overgangsbepaling. Daarnaast wordt ook de titel van het plan vastgelegd in de slotbepaling.

Het plan is opgezet volgens de (indelings)eisen van de SVBP 2008.

## 5.3 Bestemmingen

### 5.3.1 Agrarisch met waarden

De agrarische bedrijven krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' omdat de openheid in dit gebied bescherming behoeft.

Door middel van de bestemming 'Agrarisch met waarden' kunnen de landschappelijke waarden als nevenschikte functie van de agrarische doeleinden worden beschermd. Gebieden die hiervoor bestemd zijn blijven evenwel primair agrarisch in gebruik. Het westelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied maakt deel uit van het Groene Hart.

Buiten het concentratiegebied voor de glastuinbouw dienen de landschappelijke waarden te worden behouden, ook in relatie tot de kern van Harmelen. Dit komt met name door de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon.

#### **Bebouwingsmogelijkheden**

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. In principe dient alle bebouwing, inclusief mest- en sleufsilos, mestzakken, hooi- en grasrollen en betonplaten, in het bouwvlak te worden geconcentreerd. Buiten het bouwvlak kunnen nieuwe kuilplaten en dergelijke mogelijk worden gemaakt door een ontheffing, zodat een landschappelijke toets kan worden uitgevoerd.

#### *Bouwvlak op maat*

De behoefte aan mogelijkheden om te bouwen kan per type agrarisch bedrijf sterk verschillen. Daarom is gewerkt met 'bouwvlakken op maat'. Bij het bepalen van de oppervlakte van de bouwvlakken spelen de volgende aspecten in elk geval een rol:

- de bedrijfsomvang in termen van aantal NGE (Nederlandse Grootte Eenheid);
- de reeds aanwezige bebouwing, silo's, kuilvoer en verhardingen.

Uitgangspunt is geweest dat de bouwvlakken zo veel mogelijk smal en diep mogelijk ingetekend zijn, om doorzichten zoveel mogelijk te handhaven. Natuurlijk is daarbij wel rekening gehouden met de karakteristieke openheid in het gebied.

Bebouwing dient zoveel mogelijk in de richting van de verkaveling te worden gerealiseerd. Bij uitzondering is het mogelijk, als dat voor de bedrijfsvoering handiger is, de bebouwing anders op het bouwvlak te realiseren.

Bedrijven die een omvang hebben van minder dan 20 NGE zullen worden aangemerkt als hobbybedrijven. Aan deze bedrijven wordt geen agrarisch bouwvlak toegekend. Deze grens van 20 NGE wordt ook gebruikt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), die bedrijven tussen 3 en 20 NGE als hobbybedrijven beschouwt. Bedrijven met een omvang tussen de 20 en 70 NGE zijn aangemerkt als kleine tot middelgrote agrarische bedrijven. Bedrijven met een omvang van meer dan 70 NGE worden aangemerkt als volwaardig agrarisch bedrijf.

De gemiddelde bedrijfsomvang in hectare kan sterk worden beïnvloed door het voorkomen van veel bedrijfjes die veelal als nevenbedrijf dienen. In het algemeen kan worden uitgegaan van een minimale bedrijfsomvang van 70 NGE voor een volwaardig agrarisch bedrijf.

Agrariërs met meer dan 70 NGE hebben over het algemeen goede toekomstperspectieven ('blijvers'). Dit heeft te maken met het feit, dat deze ondernemers over het algemeen al de nodige investeringen hebben gepleegd en vaak manager zijn van sterk gespecialiseerde

bedrijven. Het zijn voornamelijk deze bedrijven, die in de toekomst aan schaalvergroting kunnen gaan doen.

Voor de tussenliggende categorieën van 40 tot 70 NGE zijn de perspectieven relatief onzeker. De perspectieven zullen grotendeels worden bepaald door ondernemerschap, vakmanschap en financiële uitgangssituaties. Een gedeelte van deze bedrijven zal wijken en een gedeelte zal tot de blijvers behoren.

Agrarische bedrijven met een omvang van minder dan 40 NGE zullen waarschijnlijk op korte termijn problemen krijgen met de bedrijfsvoering. De noodzakelijke investeringen ten behoeve van schaalvergroting, het milieu en de diergezondheid zullen voor deze bedrijven (te) hoog blijken te zijn. Dit betekent niet dat kleinere bedrijven per definitie onrendabel zijn. In de praktijk blijkt dat een bedrijf tussen de 20 en 40 NGE vaak nog als een min of meer volwaardig eenmansbedrijf kan functioneren, wanneer er bijvoorbeeld een relatief groot eigen vermogen is (weinig geleend geld). Daarnaast vallen in de categorie tot 40 NGE ook veel nevenberoepsbedrijven, waar naast het inkomen uit het landbouwbedrijf ook inkomsten uit andere bronnen worden gehaald. Over het algemeen hebben deze nevenberoepers voldoende financiële middelen om met de landbouwbedrijfsvoering door te gaan.

Het al dan niet stoppen met de bedrijfsvoering wordt hier met name bepaald door de opvolgingssituatie. In de klasse tot 20 NGE zitten ook veel bedrijfjes, waar alleen nog maar hobbymatig wat vee wordt gehouden.

De drie agrarische bedrijven, geen glastuinbouwbedrijven zijnde, hebben allemaal een omvang van meer dan 70 NGE en zijn dus volwaardige agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven worden bouwvlakken met uitbreidingsruimte opgenomen op de plankaart.

Bij de vastlegging van de bouwvlakken wordt aldus rekening gehouden met de milieuwetgeving. Dat betekent ook dat, nu de Milieudienst Noord-West Utrecht d.d. 15 augustus 2008 het perceel Harmelerwaard 5 bezocht heeft en gebleken is dat het aantal NGE uitkomt op minder dan 20, aan dat perceel geen bouwvlak toegekend is. Op het perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd, zodat een andere bestemming moet worden opgelegd.

In de bestemming is het mogelijk om een duurzame neventak intensieve veehouderij te hebben. Bedrijven met een duurzame neventak intensieve veehouderij mogen die neventak uitbreiden ten behoeve van dierenwelzijn en milieunormen, mits de in de regels bepaalde oppervlakte bebouwing per diercategorie niet overschreden wordt. Ook mag het aantal dieren van een duurzame neventak intensieve veehouderij worden uitgebreid, op voorwaarde dat die uitbreiding er niet toe leidt dat de neventak de hoofdtak wordt.

Via een algemene wijzigingsbevoegdheid is gewaarborgd dat de in de regels bepaalde oppervlakten bebouwing per diercategorie aangepast kunnen worden aan nieuwe inzichten of regelgeving.

#### *Nieuwe bouwvlakken*

De agrarische sector staat onder druk en steeds meer agrarische bedrijven stoppen met de (volwaardige) bedrijfsvoering. De kans dat een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf zich op een nieuw bouwvlak in het plangebied wil vestigen, is dan ook klein. In het plan is daarom geen mogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwvlak.

#### **Nevenactiviteiten**

Agrarische bedrijven hebben de mogelijkheid om te verbreden. Bij verbrede landbouw worden naast de agrarische bedrijfsvoering, extra mogelijkheden geboden voor natuur- en

landschapsbeheer, recreatie, streekgebonden of biologische producten en niet-agrarische nevenactiviteiten.

In 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. Alle nevenactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing. Bij de aanvragen van nieuwe schuren moet worden aangetoond dat de huidige, eventueel voor nevenactiviteiten in gebruik zijnde schuren voor agrarische productie niet meer geschikt zijn.

#### **Agrarische bedrijfswoningen**

Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoningen zijn aangeduid als 'bedrijfswoning'. Het maximale volume van de agrarische bedrijfswoningen is 600 m<sup>3</sup>.

#### **Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)**

Reeds vrijgekomen en nieuwe vrijkomende agrarische bebouwing krijgt de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' op de plankaart, onafhankelijk van de vigerende bestemming, wanneer het nu of in het verleden een agrarisch bedrijfscomplex is geweest. In de regels is opgenomen welke functies mogelijk zijn in deze VAB's. In principe kan daarbij de bestaande bebouwing worden gehandhaafd, behalve als er zich een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf vestigt (overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten). In dat geval dient dezelfde oppervlakte die wordt gebruikt voor het niet-agrarische bedrijf (tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> toegestaan) te worden gesloopt.

In geval van volledige functieverandering (een toekomstige nieuwe hoofdfunctie op het perceel) kan onder voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast, waardoor de mogelijkheid ontstaat voor andere functies op de locatie.

#### **Monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle objecten**

De rijksmonumenten, karakteristieke hoofdgebouwen (voorhuis met aangebouwde bedrijfsruimte 'deel') en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen krijgen in het plan extra aandacht. Deze zijn op de plankaart aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw'.

In deze gebouwen is het onder voorwaarden mogelijk de woning te vergroten of een extra wooneenheid te creëren. Dit gebeurt door middel van een ontheffing. Doel hiervan is om gunstige voorwaarden te bieden ter behoud van het karakteristieke pand. Hierbij mogen omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Indien, ondanks de regelingen die de karakteristieke panden moeten doen behouden, toch van de sloopregeling gebruik wordt gemaakt, wordt de ontheffing ingetrokken en wordt er weer één (niet vergrote) bedrijfswoning toegestaan. Immers, er wordt niet meer voldaan aan de voorwaarde voor ontheffing (instandhouding karakteristieke boerderij). Bij een zeer slechte bouwkundige staat is herbouw mogelijk na advies van de commissie monumenten & cultuurlandschap.

In het kader van het Belvedereproject zijn in cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen via ontheffing meer functies mogelijk in het bijgebouw, mits de omgeving wordt verbeterd door extra investeringen in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, verbetering van het

landschap of sanering storende bebouwing. Dit beleid is erop gericht de kwaliteit van de leefomgeving en het landschap te behouden en te verbeteren.

In Bijlage 1 is een lijst opgenomen van monumenten, karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen.

#### **Nieuwe landgoederen**

Alleen op gronden, gelegen in of grenzend aan de kernrandzone of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), mogen nieuwe landgoederen worden aangelegd. Ten behoeve van de realisatie van een nieuw landgoed is het daarom mogelijk de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Natuur' en 'Groen', voor zover deze gronden in of grenzend aan de kernrandzone of de EHS gelegen zijn. Het wijzigen mag niet tot gevolg hebben dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

#### **5.3.2 Agrarisch - glastuinbouw**

In de bestemming 'Agrarisch - glastuinbouw' wordt ruimte geboden voor glastuinbouwbedrijven. Binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken is het bouwen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf alleen toegestaan. In principe dient alle bebouwing in het bouwvlak te worden geconcentreerd. De bouwvlakken zijn op een zodanige wijze vastgelegd, dat bebouwing tot aan de weg niet in alle gevallen mogelijk is.

In verband met de landschappelijke inpasbaarheid geldt voor kassen die grenzen aan de EHS een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 m en 6,6 m. Het betreft in dezen de kassen ten westen van de Hugo de Vriesweg. Reeds in de vrijstellingsprocedure die destijds gevoerd is voor het kassengebied, is voor deze lagere goot- en bouwhoogte gekozen. Voor de overige kassen, gelegen oostelijk van de Hugo de Vriesweg, geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 m en 10 m.

Het kan zijn dat door bepaalde ontwikkelingen een hogere goot- en bouwhoogte voor kassen noodzakelijk is. In dat geval dient nog wel een afweging plaats te vinden of dit dichtbij andere functies (wonen, bedrijf, recreatie, natuur) mogelijk is en of belangen van naburige functies niet onevenredig geschaad worden. Via een ontheffingsbevoegdheid tot een maximale goothoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 10 m kan deze afweging ook plaatsvinden. Ook hierbij moet wel rekening gehouden worden met het onderscheid dat geldt voor de kassen ten westen en ten oosten van de Hugo de Vriesweg.

#### **Agrarische bedrijfswoningen**

Het maximale volume van de agrarische bedrijfswoningen is 600 m<sup>3</sup>. Bedrijfswoningen zijn aangeduid als 'bedrijfswoning'. Per agrarisch bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan. Uitzondering hierop zijn de locaties op de plankaart zijn aangeduid met meerdere bedrijfswoningen per bedrijf. In principe past het oprichten van een nieuwe tweede bedrijfswoning niet in het provinciaal- en gemeentelijk beleid.

#### **Nieuw bouwvlak**

Voor het oprichten van een nieuw bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

#### **Beëindiging glastuinbouwbedrijven in het concentratiegebied**

De glastuinbouwbedrijven die het bedrijf beëindigen, komen niet in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte-regeling en ook niet voor de regeling omtrent vrijkomende agrarische bebouwing. Dit omdat het gebied is aangewezen als concentratiegebied voor glastuinbouw.

### **Nevenactiviteiten**

Het is mogelijk voor glastuinbouwbedrijven om niet-agrarische nevenactiviteiten te ontplooiën naast hun glastuinbouwbedrijf. Het aantal nevenactiviteiten wat mogelijk is, is minder groot dan bij agrarische bedrijven.

### **Monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle objecten**

In het bestemmingsplan zijn de monumenten, karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw'. Deze aanduidingen zijn toegelicht in paragraaf 5.3.1 'Agrarisch met waarden'.

De monumenten, karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen zijn in bijlage 1 opgenomen.

### **5.3.3 Bedrijf**

De bestaande niet-agrarische bedrijven in het plangebied worden bestemd als 'Bedrijf'. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld een praktijkruimte bij een woning) worden niet zelfstandig bestemd, maar zijn wel mogelijk. Vergelijkbaar met de agrarische bestemming worden diverse nevenactiviteiten bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) als recht en via ontheffing toegestaan. De VAB's krijgen de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'.

De bedrijfswoningen zijn aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). De bebouwingmogelijkheden van deze bedrijfswoningen zijn conform de regeling bij 'Wonen'. Bij een bedrijfswoning is 50 m<sup>2</sup> erfbebouwing toegestaan binnen de bestaande bebouwing. De sanerende regeling voor het meerdere aan bijgebouwen, die niet tot de bedrijfsbebouwing gerekend worden, is ook van toepassing.

In de regels is voor de bedrijfsbestemmingen per locatie in een tabel vermeld welke bebouwingmogelijkheden zijn toegestaan. Hierin staat het aantal m<sup>2</sup> bebouwingsoppervlakte, exclusief bedrijfswoning. Ook zijn de toegestane hoogten opgenomen in de regels.

Per bedrijf zijn de uitbreidingsmogelijkheden bepaald. Dit hangt af van de vraag of de bestaande uitbreidingsmogelijkheden reeds zijn benut. Indien er op basis van het vigerende bestemmingsplan al uitbreiding is gerealiseerd, worden niet opnieuw uitbreidingsmogelijkheden geboden. Is dat niet het geval dan wordt een uitbreiding overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan toegestaan.

Nieuwe bouwvlakken voor vestiging van niet-agrarische bedrijven zijn in het buitengebied niet toegestaan. Uitzondering hierop is de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf'. Dit geldt dus niet voor glastuinbouwbedrijven.

### **Paardenfokkerij- en houderijen**

De legaal bestaande niet-hobbymatige paardenhouderijen en -fokkerijen krijgen in principe een bedrijfsbestemming. Hiervoor is gekozen omdat er vaak sprake is van een combinatie van verschillende paardenactiviteiten. De grens van het hobbymatig houden van paarden en een meer bedrijfsmatige paardenhouderij ligt in het bestemmingsplan bij meer dan 20 NGE (circa 10 paarden), terwijl dat in milieuwetgeving al bij circa 5 tot 7 paarden kan zijn.



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

Ten aanzien van Dorpeldijk 4 is sprake van een bijzondere situatie. In 2005 is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een paardenstal/werktuigenberging op dit perceel, ten behoeve van een paardenfokkerij. Het gebouw is niet conform de verleende vergunning gebouwd. Het gebouw is nu in gebruik als rijhal en dat is niet noodzakelijk voor een fokkerij. In het kader van de handhavingprocedure heeft de ABC-commissie aangegeven dat er sprake is van een agrarisch bedrijf. Inmiddels is de gewijzigde vergunning voor de rijhal is verleend. Het gemeentelijk beleid blijft echter gehandhaafd, wat inhoudt dat alle paardenfokkerijen en -houderijen de bestemming 'Bedrijf' krijgen, met bijbehorende nadere bestemming. De paardenfokkerij aan de Dorpeldijk 4 is dientengevolge de bestemming 'Bedrijf' met de nadere bestemming 'paardenfokkerij' toebedeeld. Voor het perceel is een maximale oppervlakte aan bebouwing opgenomen. In die oppervlakte is ook de rijhal meegenomen.

#### **Vrijkomende agrarische bebouwing**

Op de gronden met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' zijn naast de bedrijfsactiviteiten ook andere ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan in de bestaande bebouwing.

#### **Monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle objecten**

Monumenten, karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen krijgen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw'. Deze aanduidingen zijn nader toegelicht in paragraaf 5.3.1 'Agrarisch met waarden'.

#### **5.3.4 Bos**

De bestaande bosgebiedjes aan de Kasteellaan en de Appellaan/Dorpeldijk worden op de plankaart opgenomen met de bestemming 'Bos'.

#### **5.3.5 Groen**

De gebieden ten zuiden van de rivier Leidse Rijn, ten oosten van Harmelerwaard 2 en tussen de begraafplaats en het bosgebied aan de Appellaan/Dorpeldijk worden op de plankaart bestemd als 'Groen'.

#### **5.3.6 Horeca**

De locaties met een horecafunctie worden bestemd als 'Horeca'. In het plangebied zijn twee locaties met een horecafunctie. Het gaat hierbij om Harmelerwaard 2 (café 't Scheepje) en Kasteellaan 1 (Huize Harmelen). Beide percelen hebben een inpandige bedrijfswoning. De inpandige bedrijfswoning wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Voor Café 't Scheepje wordt in de regels het aantal m<sup>2</sup> vastgesteld dat mag worden gebruikt voor horeca. Dit perceel heeft de nadere bestemming 'café'.

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

### 5.3.7 Maatschappelijk - begraafplaats

De algemene begraafplaats 't Spijck is bestemd als 'Maatschappelijk - begraafplaats'. De begraafplaats ligt aan Dorpeldijk 3. Deze begraafplaats kan voor de langere termijn voorzien in de ruimtebehoefte, zodat geen rekening hoeft te worden gehouden met uitbreiding. Er zijn geen plannen voor uitbreiding van de aanwezige bebouwing.

### 5.3.8 Sport

Het sportpark Bijleveld wordt als 'Sport' bestemd. Het sportpark ligt aan de Sportlaan. In de regels is de maximale bebouwingsoppervlakte opgenomen. In deze maximale bebouwingsoppervlakte is een uitbreiding van maximaal 20% meegenomen. Het sportpark biedt ruimte voor voetbalvereniging S.C.H.'44 en korfbalvereniging THOR. Het is de bedoeling dat ook atletiekvereniging Athloi ook gebruik gaat maken van het sportpark. Het is mogelijk om op het sportveld de bestaande gebouwen te gebruiken voor buitenschoolse opvang (BSO), mits het ondergeschikt blijft aan de sportactiviteiten.

### 5.3.9 Verkeer

De bestaande wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, bermen en bijbehorende of kruisende watergangen hebben de bestemming 'Verkeer'. Daarbinnen zijn bouwwerken, zoals verkeersportalen, lichtmasten en dergelijke en gebouwen voor nutsdoeleinden toegestaan.

### 5.3.10 Water

De hoofdwatgangen en de cultuurhistorisch waardevolle watergangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen.

### 5.3.11 Wonen

De bestaande burgerwoningen in het plangebied krijgen de bestemming 'Wonen', mits ze legaal zijn ontstaan. Aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld beroep aan huis) worden niet zelfstandig bestemd, maar zijn wel mogelijk. Bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) zijn diverse nevenactiviteiten als recht en via ontheffing toegestaan. De VAB's worden met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' (vab) aangegeven.

Voor het hoofdgebouw (woning inclusief aan- en uitbouwen) gelden de volgende maximale inhoudsmaten ten behoeve van de woonfunctie:

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

De bestaande goothoogte mag met maximaal 10% worden verhoogd. Een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60° is vereist.

### **Monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle objecten**

De regeling voor monumenten, karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen, zoals genoemd in paragraaf 5.3.1 'Agrarisch met waarden', is ook van toepassing voor woningen en bijgebouwen die als monument, karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Ontheffing tot volledige bewoning of meerdere wooneenheden in het hoofdgebouw is mogelijk, mits de omringende agrarische bedrijven hierdoor niet in hun ontwikkeling worden beperkt. Bij erg grote percelen wordt alleen de woning en het omringende erf, inclusief een eventuele buitenbak, tot 'Wonen' bestemd. Het overige gedeelte van de tuin, de paardenweidjes en dergelijke houden de agrarische bestemming. Dit om te voorkomen dat op relatief grote afstand van de woningen bijgebouwen kunnen worden gebouwd en vergunningsvrij kan worden gebouwd.

### **Voormalige agrarische bedrijfswoningen**

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan dient het feitelijk gebruik te zijn. Een voormalige agrarische bedrijfswoning krijgt daarom in principe een woonbestemming ('Wonen') met een aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'.

### **Bijgebouwen/erfbebouwing**

Per woning is erfbebouwing toegestaan tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. De maximale goothoogte is 3 m en de maximale hoogte is 6 m.

Overkappingen (bijvoorbeeld niet dichtgezette hooibergen) zijn geen gebouwen, maar andere bouwvergunningplichtige bouwwerken en worden in het bestemmingsplan niet tot de oppervlakte erfbebouwing gerekend. Er zijn geen nieuwe overkappingen toegestaan, behoudens vergunningsvrij. Vergunningsvrij mag voor 30 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning worden gebouwd, indien aan de criteria voor het vergunningvrij bouwen wordt voldaan.

Het is lastig onderscheid te maken tussen een aangebouwd bijgebouw, die later betreedbaar is vanuit de woning, en een aanbouw van de woning. Om te voorkomen dat een gebouw, dat oorspronkelijk is gebouwd als bijgebouw, later als woonruimte (aankom) moet worden gezien en er vervolgens opnieuw een bijgebouw kan worden gebouwd, zijn de burgerwoningen aangeduid met 'wonen' en mag de woning (bedrijfs- of burgerwoning) alleen binnen het aanduidingsvlak worden opgericht. Voor het overige is erfbebouwing (aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning) buiten dit aanduidingsvlak toegestaan. In deze erfbebouwing van maximaal 50 m<sup>2</sup> zijn ook woonruimtes mogelijk, maar geen zelfstandige woonruimte. In een vrijstaand bijgebouw zijn geen woonruimtes mogelijk, die bedoeld zijn voor nachtverblijf (slaapkamer, badkamer), om te voorkomen dat er gastenverblijven of permanente bewoning ontstaat in vrijstaande bijgebouwen.

Tevens is in de regels een sanerende regeling voor opstallen en bijgebouwen opgenomen. Deze regeling kan voornamelijk van belang zijn indien er nu een grote hoeveelheid aan bijgebouwen bij een woning aanwezig is (bijvoorbeeld van een VAB). In een dergelijke situatie kan een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen worden toegelaten. In elk geval hoeft de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te worden gesloopt.

De overige opstallen zouden bij volledige sloop voor 50% in oppervlakte en volume mogen worden herbouwd, ook al levert dit een oppervlak aan bebouwing op die meer is dan de toegestane 50 m<sup>2</sup> is.

Bij volledige sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> niet cultuurhistorisch waardevolle opstallen kan

ook een beroep op de Ruimte voor Ruimte-regeling worden gedaan, die als tegenprestatie voor volledige sloop van alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en overige bouwwerken op het perceel een extra woning biedt. In dat geval is wel een beeldkwaliteitsplan nodig om de situering van de nieuw te bouwen woning en de verbetering van de landschappelijke kwaliteit af te kunnen wegen. De woning wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel mogelijk gemaakt en mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen met 50 m<sup>2</sup> bijgebouw. Eventueel kunnen ook meerdere percelen met minimaal 250 m<sup>2</sup> te slopen bijgebouwen in de aanvraag worden betrokken, waarbij per perceel alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en overige bouwwerken moeten worden gesloopt. Bij een afwijkend te slopen oppervlak of extra compensatie is maatwerk mogelijk. Dezelfde maatwerkregeling is ook mogelijk bij bestaande woningen. Bij sloop van 100 m<sup>2</sup> (voormalig) bedrijfsgebouw mag de woning met 50 m<sup>3</sup> of een bijgebouw met 50 m<sup>2</sup> worden uitgebreid. Hierdoor wordt de verstening teruggedrongen.

Het is gemeentelijk en provinciaal beleid dat in het buitengebied geen nieuwe (burger)woningen mogen worden gebouwd. Het uitgangspunt is dan ook dat in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe woonbestemming wordt opgenomen. Zoals reeds is aangegeven, kan hierop een uitzondering worden gemaakt bij het toestaan van een extra wooneenheid in een monument, karakteristiek hoofdgebouw en bewoning van cultuurhistorisch waardevol bijgebouwen, als hiermee het behoud van die waarde kan worden gewaarborgd. Daarbij is in principe geen sprake van sloop en herbouw. Daarnaast is onder voorwaarden de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijk.

## 5.4 Dubbelbestemmingen

### 5.4.1 Waarde - Archeologie

Overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ten aanzien van archeologische waarden: één voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en één voor gebieden met archeologische waarde. Het betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie I' en 'Waarde - Archeologie II'.

In de gebieden met archeologische waarde geldt een aanlegvergunningenstelsel voor het ophogen en egaliseren van gronden, aanbrengen van diepwortelende beplanting en het graven van en andere werkzaamheden in gronden vanaf een diepte van 30 cm en een minimale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Ook voor het bouwen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup> is een onderzoeksverplichting opgelegd. Ontheffing van die onderzoeksverplichting is niet mogelijk.

Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een aanlegvergunningverplichting voor graven en andere werkzaamheden, dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft de provincie voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde een interim-regeling voorgesteld, waarbij onder bepaalde voorwaarden tot een oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> ontheffing van de onderzoeksverplichting kan worden gegeven. Deze ontheffingsbepaling is toegevoegd aan de regels voor de bijbehorende dubbelbestemming, zodat de gevolgen voor de eigenaren in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde beperkt kunnen zijn. Voor het bouwen geldt hetzelfde als bij een gebied met archeologisch waarde.

#### 5.4.2 Waarde - Bijzondere Status Boom

De monumentale bomen of boomgroepen zijn mede bestemd tot 'Waarde - Bijzondere Status Boom'. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van deze waardevolle bomen.

#### 5.4.3 Waarde - Ecologie

De waardevolle ecologische gebieden in het plangebied worden mede bestemd tot 'Waarde - Ecologie'. De bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen in de dubbelbestemming. Om de waardevolle ecologie te beschermen geldt er een aanlegvergunningstelsel voor deze dubbelbestemming.

#### 5.4.4 Waterstaat - Waterkering

De in het plangebied voorkomende waterkeringen en waterhuishoudingen met de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer worden mede bestemd tot 'Waterstaat - Waterkering'. In de regels worden de bouw- en gebruiksregels opgenomen die voor de dubbelbestemming gelden.

### 5.5 Algemene regels

#### **Aanlegvergunningen**

Ter bescherming van de aangegeven waarden bij de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' (openheid) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De uitzonderingen waarvoor deze aanlegvergunningplicht niet geldt, waaronder normaal beheer en onderhoud, zijn opgenomen in de regels.

#### **Gebruiksregels**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Hiervan wordt het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis uitgezonderd tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> in de woning en/of het bijgebouw.

Het gebruik van gronden voor een paardenbak is toegestaan in het bouwvlak of bestemmingsvlak en onder voorwaarden is ook aansluitend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak een paardenbak mogelijk.

#### **Ontheffingsregels**

In de algemene ontheffingsregels zijn afwijkingen van grenzen, maten en percentages mogelijk. Ook kunnen gebouwtjes en bouwwerken van openbaar nut, voor de waterhuishouding en antennemasten via ontheffing opgericht worden.

Voor mantelzorg is via ontheffing een tijdelijke extra zelfstandige woonruimte toegestaan in of aan de woning of in een bestaand bijgebouw tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. Hierbij moet er een objectief aantoonbare behoefte aan mantelzorg zijn. Het belangrijkste is, dat, zodra de vraag naar mantelzorg is afgelopen, de aanpassing aan de woning of het bijgebouw zal moeten worden verwijderd om permanente bewoning te voorkomen.

**Vrijwaringszone**

Straalpaden worden aangeduid als 'vrijwaringszone - straalpad'. In deze zone mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan is aangegeven. In het bestemmingsplan wordt geen hoge bebouwing mogelijk gemaakt die de bouwhoogte overschrijdt.

**5.6 Wijzigingsbevoegdheden****Wijziging naar Wonen, Ruimte voor Ruimte-regeling en nieuwe functies**

De agrarische bestemming en de bedrijfsbestemmingen met de aanduiding VAB kunnen gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen' voor de huidige woning of via de Ruimte voor Ruimte-regeling voor een extra woning. Een en ander is alleen toegestaan als omliggende agrarische bedrijven niet extra in hun ontwikkeling worden belemmerd. Ook kunnen deze percelen onder voorwaarden gewijzigd worden naar andere bestemmingen conform de positieve lijst.

**Wijziging natuurontwikkeling**

De gronden, gelegen binnen de begrensde natuurgebieden van het natuurgebiedsplan of in dan wel aansluitend aan de ecologische verbindingzones, kunnen gewijzigd worden naar de bestemming 'Bos' of 'Natuur', als de gronden in bezit zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer de natuur wordt gerealiseerd. Indien de bestemming 'Natuur' nog niet in het bestemmingsplan is opgenomen, wordt die tegelijkertijd aan het plan toegevoegd.

**Wijziging vestiging nieuwe landgoederen**

De gronden binnen de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' kunnen ten behoeve van het realiseren van nieuwe landgoederen worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Bos' en 'Natuur', voor zover deze gronden zijn gelegen in of grenzend aan de kernrandzone of de Ecologische Hoofdstructuur. Daarbij moet de meerwaarde voor ecologie, landschap, recreatie en cultuurhistorie worden aangetoond. Indien de bestemming 'Natuur' nog niet in het plan is opgenomen, wordt die tegelijkertijd aan het bestemmingsplan toegevoegd.

**Wijziging oppervlaktes duurzame neventak intensieve veehouderij**

De oppervlakte per diercategorie kan aangepast worden aan nieuwe inzichten of regelgeving.

**Wijziging verplaatsing aanduiding 'woning'**

De aanduiding 'woning' kan onder voorwaarden worden verplaatst voor herbouw van de bestaande woning op een andere plaats binnen het desbetreffende bouwvlak of bestemmingsvlak.

**Algemene wijzigingsbevoegdheid**

De bestemmingsgrenzen kunnen worden gewijzigd zodat de bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot.

**5.7 Overgangsrecht**

Op basis van het overgangsrecht kunnen bestaande bouwwerken in afwijking van het plan gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderen of na een calamiteit geheel worden vernieuwd. De tekst van het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de hardheidsclausule zijn gebaseerd op het ontwerp van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Gebouwen, die onder het overgangsrecht vallen, mogen na ontheffing voor 50% worden herbouwd op dezelfde plek of op een andere locatie binnen een bouwvlak of estemmingsvlak.





## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### **Kostenverhaal**

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie.

Door middel van een exploitatieplan wordt het kostenverhaal verzekerd. Alleen als er sprake is van aangewezen bouwplannen, dient er een exploitatieplan opgesteld te worden.

Aangewezen bouwplannen zijn:

- De bouw van één of meer woningen;
- De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functie ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

Indien het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan Harmelerwaard is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie planologisch-juridisch wordt vastgelegd. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk, zoals bijvoorbeeld één extra woning, door gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling of de landgoederenregeling. Er is dan sprake van een aangewezen bouwplan.

Genoemde ontwikkelingen maakt het bestemmingsplan echter alleen mogelijk op grond van wijzigingsbevoegdheden, wat inhoudt dat een procedure tot vaststelling van een wijzigingsplan moet worden doorlopen. Ten aanzien van het wijzigingsplan geldt dat dan het kostenverhaal dient te worden verzekerd middels een exploitatieplan ofwel op andere wijze, bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid van het plan hoeft derhalve niet op dit moment te worden aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 21 augustus 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken voor een ieder 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. Gelijkzeitig is het plan toegezonden aan diverse instanties, die volgens art. 3.1.1 Bro bij de planvorming dienen te worden betrokken.

Van 12 instanties is een vooroverlegreactie ontvangen. Daarnaast zijn gedurende bovengenoemde termijn 21 inspraakreacties ontvangen. In de Commentaarnota Bestemmingsplan Harmelerwaard, die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, zijn de vooroverleg- en inspraakreacties opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Alle reacties zijn letterlijk in de commentaarnota overgenomen en dus niet samengevat of gewijzigd.

### 6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Nadat het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de Commentaarnota Bestemmingsplan Harmelerwaard is naar aanleiding van deze nota en (eventuele) ambtshalve aanpassingen het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

De resultaten van de terinzagelegging worden te zijner tijd in deze paragraaf vermeld.

## 6.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Handhaving van de regels en plankaart (verbeelding) wordt nagestreefd door naleefbare en controleerbare regels op te stellen. Dit is in de lijn met de Handhavingsnota. De huidige functie is geïnventariseerd en als zodanig bestemd en op de plankaart ingetekend. Vanwege jurisprudentie zijn alle bestaande burgerwoningen op de plankaart aangeduid als burgerwoning. De systematiek van de erfbebouwingsregeling is gebaseerd op de standaardregels voor de bebouwde kom. De woning mag alleen in het aanduidingsvlak liggen en daarbuiten mag erfbebouwing ten behoeve van de woning worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, mits reeds niet aanwezig. Deze duidelijke scheiding tussen vlak en woning en voor de erfbebouwing is op de plankaart aangebracht om te bewerkstelligen dat een aangebouwd bijgebouw aan de woning als erfbebouwing blijft worden beschouwd, ondanks de ongeschikte woonfunctie, die ook in een dergelijk bijgebouw mogen komen.

In het buitengebied heeft handhaving van illegale (permanente) bewoning een hoge prioriteit, aangezien een nieuwe woning in het buitengebied in principe niet is toegestaan, met uitzondering van ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit (via Ruimte voor Ruimte, landgoederen en in cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen) zijn ook ondergeschikte woonfuncties toegestaan, echter om illegale permanente bewoning te voorkomen is geen aparte zelfstandige woonruimte mogelijk. In vrijstaande bijgebouwen zijn tevens geen woonruimten toegestaan die bij een nachtverblijf horen (badkamer, slaapkamer), vanwege dezelfde reden.

Het controleren van kleinschalige campings (trekkershutten) op permanente bewoning is in de wintermaanden eenvoudig mogelijk, doordat van 1 november tot 15 maart geen recreatief nachtverblijf is toegestaan. Bij 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning is een nachtregister verplicht, moet worden aangesloten bij een recreatieorganisatie en is een bedrijfsmatige exploitatie verplicht. Tevens is aangegeven dat er door eenzelfde persoon niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten mag worden verbleven, om te voorkomen dat deze logiesverblijven langdurig door eenzelfde persoon gaan worden bewoond. Het nachtregister is jaarlijks op te vragen bij de logiesverstrekkers en daaruit zal moeten blijken dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voor mantelzorg is via ontheffing een tijdelijk extra zelfstandige woonruimte toegestaan in of aan de woning of in een bestaand bijgebouw tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. In dit geval moet er een objectief aantoonbare behoefte aan mantelzorg zijn. Het belangrijkste is dat, zodra de vraag naar mantelzorg is afgelopen, de aanpassing aan de woning of het bijgebouw zal moeten worden verwijderd om permanente bewoning te voorkomen. Met name een koppeling met de (GBa) Gemeentelijke Basisadministratie is hierbij belangrijk.

Detailhandel is in het buitengebied niet toegestaan, met uitzondering van verkoop van zelfgemaakte, -bewerkt, -gekweekte of -geteelde producten met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Dit is met name bedoeld voor verkoop van eigen gemaakte kaas, maar ook zelfgekweekte pompoenen, eigengemaakte keramiek en dergelijke zijn mogelijk. De ondernemer moet kunnen aantonen dat hij producten zelf maakt, kweekt of teelt. Alleen bij agrarische bedrijven is via vrijstelling ook verkoop van agrarische streekproducten mogelijk, zoals een landwinkel met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. In dat geval moet kunnen worden aangetoond dat de agrarische streekproducten in de streek (het Groene Hart) zijn gegroeid, geteeld of gekweekt (sinaasappelen zijn dat bijvoorbeeld niet). De jurisprudentie is hier duidelijk over. Internetverkoop wordt, als alles per post wordt verzonden, niet als detailhandel gezien, aangezien er dan geen verkoop ter plaatse is. Gezien de vele discussies, slechte handhaafbaarheid en naleefbaarheid is er geen ondergeschikte afwijking van de hoofdregel mogelijk.

De flexibiliteitsbepalingen zorgen er voor dat veel nieuwe functies of functiewijzigingen mogelijk zijn na het doorlopen van een procedure (ontheffing- of wijzigingsprocedure). Ook kleine afwijkingen van de maatvoering zijn mogelijk, mits de noodzaak daartoe wordt aangetoond. Aan de binnenplanse ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden, zoals een afschermdende zone streekeigenbeplanting van 5 m breed of investeringen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De aanvrager moet voldoen aan de noodzaak voor het verlenen van de ontheffing of wijzigingsbevoegdheid. Dit zal ook bij de controle en de handhaving worden getoetst.



# Bijlagen



## Bijlage 1 Lijst van karakteristieke en monumentale hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen

Perceel	Nr.	K	MIP	Bijg	Opmerking	Cultuurhistorisch bijgebouw	Waardering
Appellaan	2	K					
Harmelerwaard	3	RM	RM	2C		Schuur, kapberg	L, L
Harmelerwaard	5	K	2	C		Schuur	L
Harmelerwaard	8	K	2	C		Zomerhuis	H
Harmelerwaard	10	K	2	C		Zomerhuis	M
Harmelerwaard	12	RM	RM				
Harmelerwaard	19	K	T	3C		Schuur links, schuur, kapberg	H, M, M
Harmelerwaard	21	RM	RM				
Harmelerwaard	22	K	2				
Kasteellaan	1	RM	RM		Inclusief omgrachting, kelders		
Kasteellaan	bij 1	RM	RM		Inclusief tuinhuisje 't Spijck		

*K = Karakteristiek hoofdgebouw*

*GM = Gemeentelijk monument*

*RM = Rijksmonument*

*Bijg = Bijgebouw*

*C = Cultuurhistorisch waardevol bijgebouw*

*MIP = Monumenten inventarisatie project*

*1, 2, 3 = Waardering MIP*

*T = Toegevoegd Belvedere project (2003)*

*L, M, H = Waardering bijgebouw in laag middelhoog of hoog*





Bijlage 2 NGE-lijst per dier en per ha



Rubrieksnaam	Omschrijving	NGE	Eenheid
Akkerbouw	Aardappelen, consumptie, zand- /veengrond	1,444	Per hectare
	Aardappelen, consumptie, op kleigrond	2,014	Per hectare
	Aardappelen, poot (NAK), zand- /veengrond	1,866	Per hectare
	Aardappelen, poot (NAK), op kleigrond	3,014	Per hectare
	Aardappelen, zetmeel (incl. pootgoed)	0,909	Per hectare
	Aardappelen, zetmeel geleverd aan buitenland	1,218	Per hectare
	Bieten, suiker	1,845	Per hectare
	Bieten, voeder	0,944	Per hectare
	Blauwmaanzaad	0,909	Per hectare
	Boekweit	0,725	Per hectare
	Bruine bonen	0,880	Per hectare
	Bonen, tuin (droog te oogsten)	1,739	Per hectare
	Bonen, tuin (groen te oogsten)	1,197	Per hectare
	Bonen, veld	0,489	Per hectare
	Cichorei	1,479	Per hectare
	Erwten (droog te oogsten)	0,694	Per hectare
	Erwten (groen te oogsten)	0,810	Per hectare
	Faunaranden	0,384	Per hectare
	Gerst, winter	0,539	Per hectare
	Gerst, zomer	0,659	Per hectare
	Gierst	0,725	Per hectare
	Graansorgho	0,725	Per hectare
	Graszaad, veldbeemd	0,944	Per hectare
	Graszaad, roodzwenkgras overjarig	0,461	Per hectare
	Graszaad, roodzwenkgras 1e jaar	0,690	Per hectare
	Graszaad, rietwenkgras	1,056	Per hectare
	Graszaad, overig	0,817	Per hectare
	Graszaad, italiaans	0,711	Per hectare
	Graszaden, Engelse raai	0,859	Per hectare
	Graszaden, westerwolds	0,669	Per hectare
	Graszoden	1,789	Per hectare
	Haver	0,585	Per hectare
	Hennep	0,732	Per hectare
	Kanariezaad	0,725	Per hectare
	Kapucijners en grauwe erwten	1,000	Per hectare
	Karwijzaad	0,739	Per hectare
	Klaverzaad	0,725	Per hectare
	Koolzaad, ook boterzaad (winter)	0,637	Per hectare
	Koolzaad, ook boterzaad (zomer)	0,627	Per hectare
	Lijnzaad	1,042	Per hectare
	Luzerne	0,553	Per hectare
	Maïs, corncob mix	0,644	Per hectare
	Maïs, energie	0,644	Per hectare
	Maïs, korrel	0,581	Per hectare
	Maïs, snij	0,690	Per hectare
	Maïs, suiker	1,789	Per hectare
	Miscanthus	0,690	Per hectare
Niet bitter lupinen	1,042	Per hectare	
Overige granen	0,725	Per hectare	
Overige (niet genoemde akkergewassen)	1,789	Per hectare	
Overige non food/non feed gewassen	0,68	Per hectare	
Overige niet genoemde groenten	5,06	Per hectare	
Overige toegestane voedergewassen	0,87	Per hectare	

	Overige voedergewassen	0,87	Per hectare
	Pronkbonen	9,44	Per hectare
	Raapzaad	0,606	Per hectare
	Rogge-geen snijrogge	0,560	Per hectare
	Schokkers (droog te oogsten)	0,761	Per hectare
	Sojabonen	0,909	Per hectare
	Stamsperziebonen	0,415	Per hectare
	Stoksnijbonen en stokslabonen	9,366	Per hectare
	Tarwe, winter	0,810	Per hectare
	Tarwe, zomer	0,725	Per hectare
	Triticale	0,718	Per hectare
	Uien, poot- en plant-	2,282	Per hectare
	Uien, zaai-	2,282	Per hectare
	Uien, zilver-	2,282	Per hectare
	Vlas, vezel	1,028	Per hectare
	Zonnebloemen	0,768	Per hectare
<b>Bloembollen en -knollen</b>	Dahlia	11,338	Per hectare
	Gladiolen	10,916	Per hectare
	Hyacinten	18,592	Per hectare
	Irissen	12,817	Per hectare
	Knolbegonia	11,761	Per hectare
	Krokussen	10,845	Per hectare
	Lelies	20,563	Per hectare
	Narcissen	11,549	Per hectare
	Overige bol- en knolgewassen	11,761	Per hectare
	Tulpen	11,479	Per hectare
<b>Bloemkwekerijgewassen</b>	Amaryllisbollen	53,310	Per hectare
<b>(Onder glas)</b>	Bloemzaden	138,732	Per hectare
	Opkweekmateriaal bloemkwekerijgewassen	226,761	Per hectare
	Overige bloemkwekerijgewassen	128,521	Per hectare
	Perkplanten	152,817	Per hectare
	Potplanten voor de bloei: anthurium	262,324	Per hectare
	Potplanten voor de bloei: kalanchoë	280,986	Per hectare
	Potplanten voor de bloei: overige	217,254	Per hectare
	Potplanten voor de bloei: phalaenopsis	642,234	Per hectare
	Potplanten voor de bloei: spatiphyllum	230,986	Per hectare
	Potplanten, bladplanten: dracaena	322,042	Per hectare
	Potplanten, bladplanten: ficus	214,437	Per hectare
	Potplanten, bladplanten: overige	255,282	Per hectare
	Snijbloemen: alstroemeria	124,296	Per hectare
	Snijbloemen: anjers	150,000	Per hectare
	Snijbloemen: anthurium	142,254	Per hectare
	Snijbloemen: chrysanten	125,000	Per hectare
	Snijbloemen: eustoma russellianum	102,817	Per hectare
	Snijbloemen: fresia's	117,606	Per hectare
	Snijbloemen: gerbera's	157,042	Per hectare
	Snijbloemen: lelies	147,183	Per hectare
	Snijbloemen: orchideeën	194,014	Per hectare
	Snijbloemen: overige snijbloemen	138,380	Per hectare
	Snijbloemen: rozen	258,099	Per hectare
<b>Bloemkwekerijgewassen</b>	Droogbloemen	5,711	Per hectare
<b>(open grond)</b>	Overige bloemkwekerijgewassen	25,775	Per hectare

	Snijgroen	24,930	Per hectare
<b>Boomkwekerijgewassen en vaste planten (open grond )</b>	Bos- en haagplantsoen	10,563	Per hectare
	Buxus	65,639	Per hectare
	Laan- en parkbomen opzetters	12,183	Per hectare
	Laan- en parkbomen spillen	11,761	Per hectare
	Laan- en parkbomen onderstammen	12,535	Per hectare
	Rozenstruiken	11,690	Per hectare
	Sierconiferen	29,648	Per hectare
	Sierheesters en klimplanten	69,085	Per hectare
	Vruchtbomen	9,014	Per hectare
<b>Bos</b>	Bos, blijvend met herplantplicht	0,000	Per hectare
	Bos (SBL-regeling)	0,000	Per hectare
	Bos (set aside regeling)	0,000	Per hectare
	Bos, zonder herplantplicht	0,000	Per hectare
<b>Braak</b>	Braak, groene- (ten minste 6 maanden)	0,236	Per hectare
	Braak, groene- (10 m, ten minste 6 mnd)	0,243	Per hectare
	Braak, groene- (5 m, ten minste 6 mnd)	0,243	Per hectare
	Braak, LNV natuureenjarig	0,19	Per hectare
	Braak, LNV natuureenjarig ea overheidsinstantie	0,19	Per hectare
	Braak, LNV natuurmeerjarig	0,19	Per hectare
	Braak, LNV natuurmeerjarig ea overh	0,19	Per hectare
	Braak, zwarte-	0,201	Per hectare
	Braak, nonfood/nonfeed	0,201	Per hectare
<b>Edelpelsdieren</b>	Nertsen (moederdieren)	0,056	Per hectare
	Vossen (moederdieren)	0,000	Per hectare
	Overige pelsdieren (moederdieren)	0,088	Per hectare
<b>Eenden en kalkoenen (per 100 dieren)</b>	Jonge eenden voor de vleesproductie	0,292	Aantal dieren
	Kalkoenen	0,567	Aantal dieren
	Overig pluimvee	0,292	Aantal dieren
<b>Fruit</b>	Appelen	5,282	Per hectare
	Druiven voor wijn, open grond	10,21	Per hectare
	Machinaal geoogst fruit	2,67	Per hectare
	Overig klein fruit	29,859	Per hectare
	Overige pit- en steenvruchten	17,25	Per hectare
	Peren	7,957	Per hectare
	Pruimen	10,704	Per hectare
	Zwarte bessen	2,099	Per hectare
	Zure kers	5,00	Per hectare
<b>Graslanden en weiden</b>	Grasland, blijvend	0,993	Per hectare
	Grasland, tijdelijk	0,993	Per hectare
	Overige natuurterreinen	0,000	Per hectare
<b>Groenten, onder glas</b>	Aardbeien in betreedbare plastic tunnel	38,831	Per hectare
	Aardbeien onder glas	159,155	Per hectare
	Aubergines	171,831	Per hectare
	Komkommers	139,437	Per hectare
	Overige groente	86,971	Per hectare
	Paprika, geel	151,409	Per hectare
	Paprika, groen	135,563	Per hectare
	Paprika, overig	174,296	Per hectare
	Paprika, rood	155,986	Per hectare
	Tomaten, cherry	230,986	Per hectare
	Tomaten, los	151,409	Per hectare
	Tomaten, tros	194,366	Per hectare

<b>Groenten, open grond</b>	Aardbeien productie	14,01	Per hectare
	Aardbeien vermeerdering	13,310	Per hectare
	Aardbeien wachtbed	13,310	Per hectare
	Andijvie	7,958	Per hectare
	Asperges, nog geen productie	9,366	Per hectare
	Asperges, productie	9,366	Per hectare
	Bewaarkool	6,22	Per hectare
	Bloemkool	4,521	Per hectare
	Broccoli	3,718	Per hectare
	Knolselderij	1,345	Per hectare
	Kroten	4,465	Per hectare
	Kropsla en overige sla	7,817	Per hectare
	Prei	6,099	Per hectare
	Raapstelen	5,021	Per hectare
	Schorseneren	2,282	Per hectare
	Spinazie	0,489	Per hectare
	Spruitkool	2,838	Per hectare
	Was- en bospeen	1,549	Per hectare
	Winterpeen	2,599	Per hectare
	Witlofwortel	2,092	Per hectare
	Overige niet genoemde groente	5,063	Per hectare
<b>Kippen per (100 dieren)</b>	Leghennen, jonger dan 18 weken	0,137	Aantal dieren
	Leghennen, 18 weken tot 20 maanden	0,261	Aantal dieren
	Leghennen, 20 maanden of ouder	0,264	Aantal dieren
	Ouderdieren vleesrassen, jonger dan 18 wk	0,338	Aantal dieren
	Ouderdieren vleesrassen, 18 wk of ouder	0,521	Aantal dieren
	Vleeskuikens	0,134	Aantal dieren
<b>Konijnen</b>	Gespeende vleeskonijnen	0,004	Aantal dieren
	Voedsters	0,042	Aantal dieren
<b>Paarden en pony's (fokkerij)</b>	Paarden jonger dan 3 jaar	0,194	Aantal dieren
	Paarden 3 jaar of ouder	1,465	Aantal dieren
	Pony's jonger dan 3 jaar	0,194	Aantal dieren
	Pony's 3 jaar of ouder	1,408	Aantal dieren
<b>Paarden (paardenhouderij)</b>	Manegepaarden	3,07	Aantal dieren
	Pensionpaarden	1,79	Aantal dieren
	Africhtingspaarden	3,64	Aantal dieren
	Manegeponies	2,80	Aantal dieren
	Pensionponies	1,27	Aantal dieren
<b>Rundvee melk- en fokvee (geen vleesvee)</b>	Jongvee, < 1 jaar, vrouwelijk	0,176	Aantal dieren
	Jongvee, < 1 jaar, mannelijk	0,176	Aantal dieren
	Jongvee, 1-2 jaar, vrouwelijk	0,254	Aantal dieren
	Jongvee, 1-2 jaar, mannelijk	0,602	Aantal dieren
	Jongvee, > 2 jaar, vrouwelijk, niet gekalfd	0,254	Aantal dieren
	Melk- en kalfkoeien	1,204	Aantal dieren
	Stieren voor de fokkerij (> 2jaar)	0,602	Aantal dieren
<b>Rundvee (vlees- of weidevee)</b>	Jongvee vleesprod., < 1 jaar, vrouwelijk	0,148	Aantal dieren
	Jongvee vleesprod., < 1 jaar, mannelijk	0,166	Aantal dieren
	Jongvee vleesprod., 1- 2 jaar, vrouwelijk	0,159	Aantal dieren
	Jongvee vleesprod., 1- 2 jaar, mannelijk	0,166	Aantal dieren
	Jongvee vleesprod., > 2 jaar, vrouwelijk	0,173	Aantal dieren
	Stieren vleesprod., > 2 jaar	0,166	Aantal dieren
	Vlees- en weidekoeien	0,141	Aantal dieren
	Vleeskalveren voor witvleesproductie	0,144	Aantal dieren
	Vleeskalveren voor rosé vleesproductie	0,130	Aantal dieren

	Zoogkoeien	0,250	Aantal dieren
<b>Schape en geiten</b>	Lammers	0,019	Aantal dieren
	Melkgeiten, jonger dan 1 jaar	0,047	Aantal dieren
	Melkgeiten, 1 jaar en ouder	0,109	Aantal dieren
	Overige geiten, vrouwelijk (jonger dan 1 jaar)	0,006	Aantal dieren
	Overige geiten, mannelijk (jonger dan 1 jaar)	0,006	Aantal dieren
	Overige geiten, vrouwelijk (1 jaar of ouder)	0,006	Aantal dieren
	Overige geiten, mannelijk (1 jaar of ouder)	0,006	Aantal dieren
	Overige schape, vrouwelijk	0,053	Aantal dieren
	Overige schape, mannelijk	0,030	Aantal dieren
	<b>Tuinbouwzaden</b>	Tuinbouwzaden: groentezaden	2,641
Tuinbouwzaden: bloemzaden		3,232	Per hectare
<b>Varkens</b>	Beren, 50 kg of meer, dekrijp	0,261	Aantal dieren
	Beren, 50 kg of meer, nog niet dekrijp	0,058	Aantal dieren
	Biggen tot 20 kg, niet meer bij de zeug	0,044	Aantal dieren
	Biggen tot 20 kg, bij de zeug	0,000	Aantal dieren
	Opfokzeugen en beertjes, 20-50 kg	0,058	Aantal dieren
	Opfokzeugen, 50 kg of meer, niet gedekt	0,058	Aantal dieren
	Overige zeugen, 50 kg of meer, gust	0,261	Aantal dieren
	Vleesvarkens 20 - 50 kg	0,044	Aantal dieren
	Vleesvarkens 50 - 80 kg	0,044	Aantal dieren
	Vleesvarkens 80- 110 kg	0,044	Aantal dieren
	Vleesvarkens 110 kg of meer	0,044	Aantal dieren
	Zeugen, 50 kg of meer, bij biggen	0,261	Aantal dieren
	Zeugen, overig, 50 kg of meer (gedekt)	0,261	Aantal dieren
<b>Vaste planten</b>	Vaste planten	38,662	Per hectare

**Berekening nge bij bedrijf met graasdieren (rundvee, schape, geiten, paarden):**

De hectaren voedergewassen (gras, snijmaïs) alleen meetellen bij theoretisch ruwvoeroverschot. De ruwvoercoëfficiënt = 1,7.

Nge graasdieren gedeeld door de ruwvoercoëfficiënt = grens ruwvoerschot.

Als nge grasland + nge snijmaïs hoger dan grens ruwvoeroverschot, dan de meerdere nge wel meetellen

1) De rubrieken aardpeer, voederbiet, snijmaïs, luzerne, en grasland (blijvend, tijdelijk en natuurlijk) vormen tesamen de voedergewassen.

Deze krijgen alleen bss en nge ingeval van een voederoverschot. De formule daarvoor is weergegeven in het document over de NEG-typering

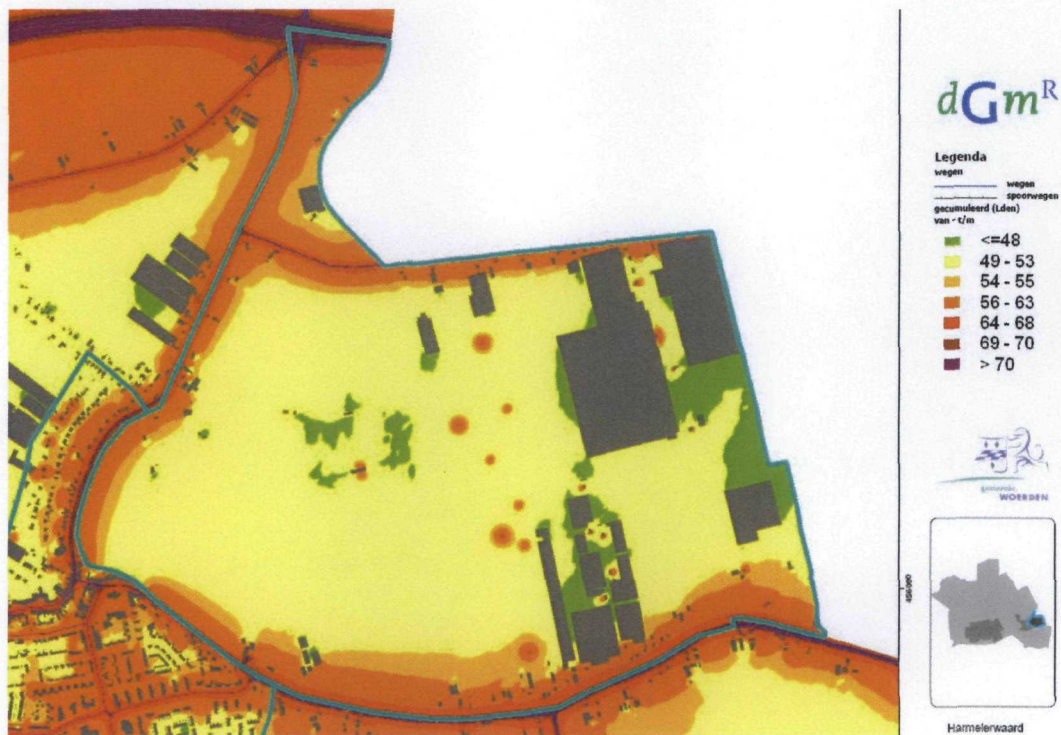
2) De rubriek "lammers" telt alleen mee als rubriek "vrouwelijke schape" niet voorkomt.

3) De rubriek "melkgeiten < 1 jaar" telt alleen mee als rubriek "melkgeiten > 1 jaar" niet voorkomt.

4) De rubrieken "biggen" tellen alleen mee als rubrieken "zeugen" niet voorkomen.

### Bijlage 3 Geluidhinder

Voor de gemeente Woerden is een onderzoek uitgevoerd naar het akoestisch klimaat binnen de gemeente Woerden (DGMR, Geluidskarten gemeente Woerden, rapport V.2007.5126.00.R001, versie 29 mei 2008). Het betreft een onderzoek naar de optredende geluidsniveaus ten gevolge van het weg- en railverkeer en industrie. Het onderzoek voor weg- en railverkeer is uitgevoerd voor de situatie 2020. Het onderzoek voor industrielawaai is voor de huidige situatie uitgevoerd. Voor het plangebied zijn afzonderlijke kaarten opgesteld. Op onderstaande afbeelding zijn voor het plangebied de gecumuleerde resultaten weergegeven.



Afbeelding B.1: Geluidskarte Harmelerwaard

Uit de resultaten blijkt dat voor het grootste gedeelte van het plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit komt met name door het wegverkeer en spoorwegverkeer. In de gebieden waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn geen nieuwe geluidsempfindelijke bestemmingen mogelijk. Om nieuwe geluidsempfindelijke objecten mogelijk te maken dient voor deze gebieden aanvraag te worden gedaan in het kader van hogere grenswaarden.





Bijlage 4 Luchtkwaliteit

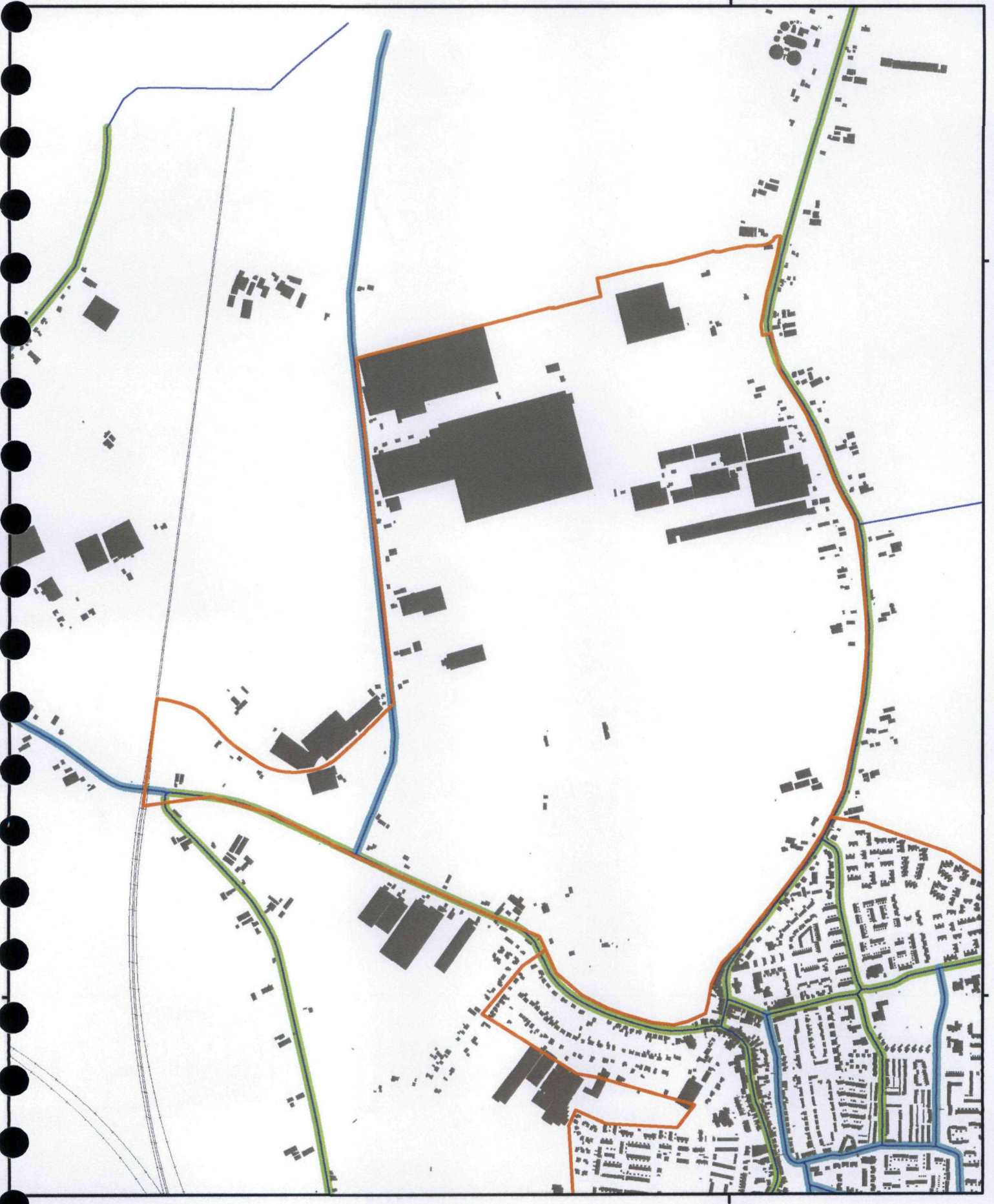
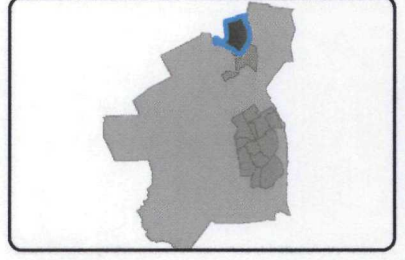
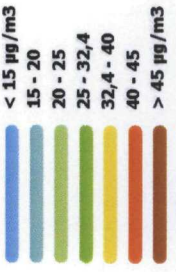


**Legenda**  
wegen

wegen  
spoorwegen

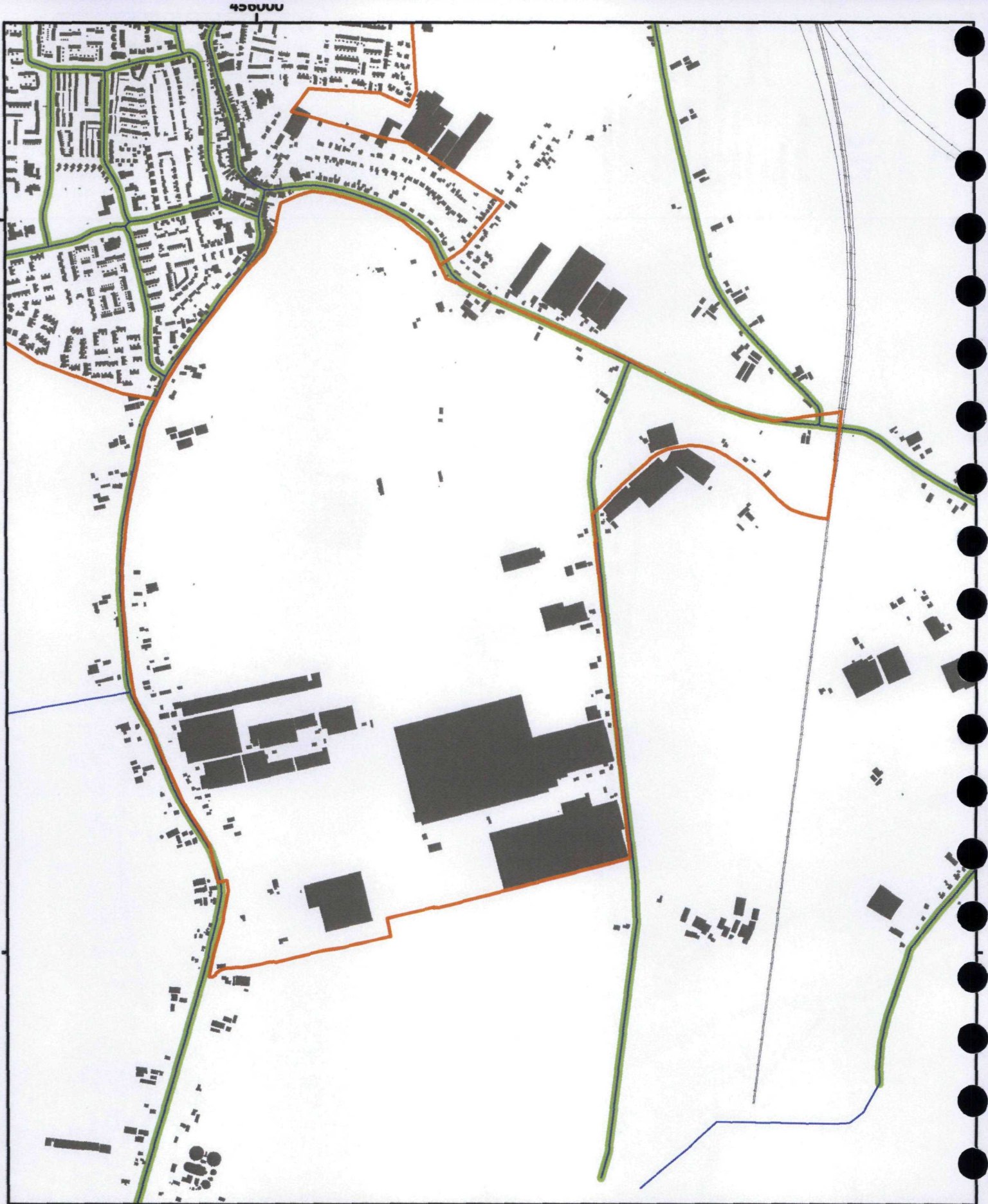
PM10 - 2010

jaargemiddelde concentratie



456000

456000



450000

456000

V2 5126  
 Luchtkwaliteitskaarten  
 gemeente Woerden  
 Bijlage 15  
**dGmR**

**Legenda**

wegen

spoorwegen

wegen

spoorwegen

**NO2 - 2010**

jaarlijkse gemiddelde concentratie

< 10 µg/ m<sup>3</sup>

10 - 20

20 - 30

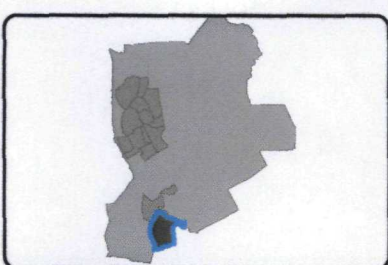
30 - 35

35 - 40

40 - 45

> 45 µg/m<sup>3</sup>

0 50 100  
 Meter



Hammelenwaard

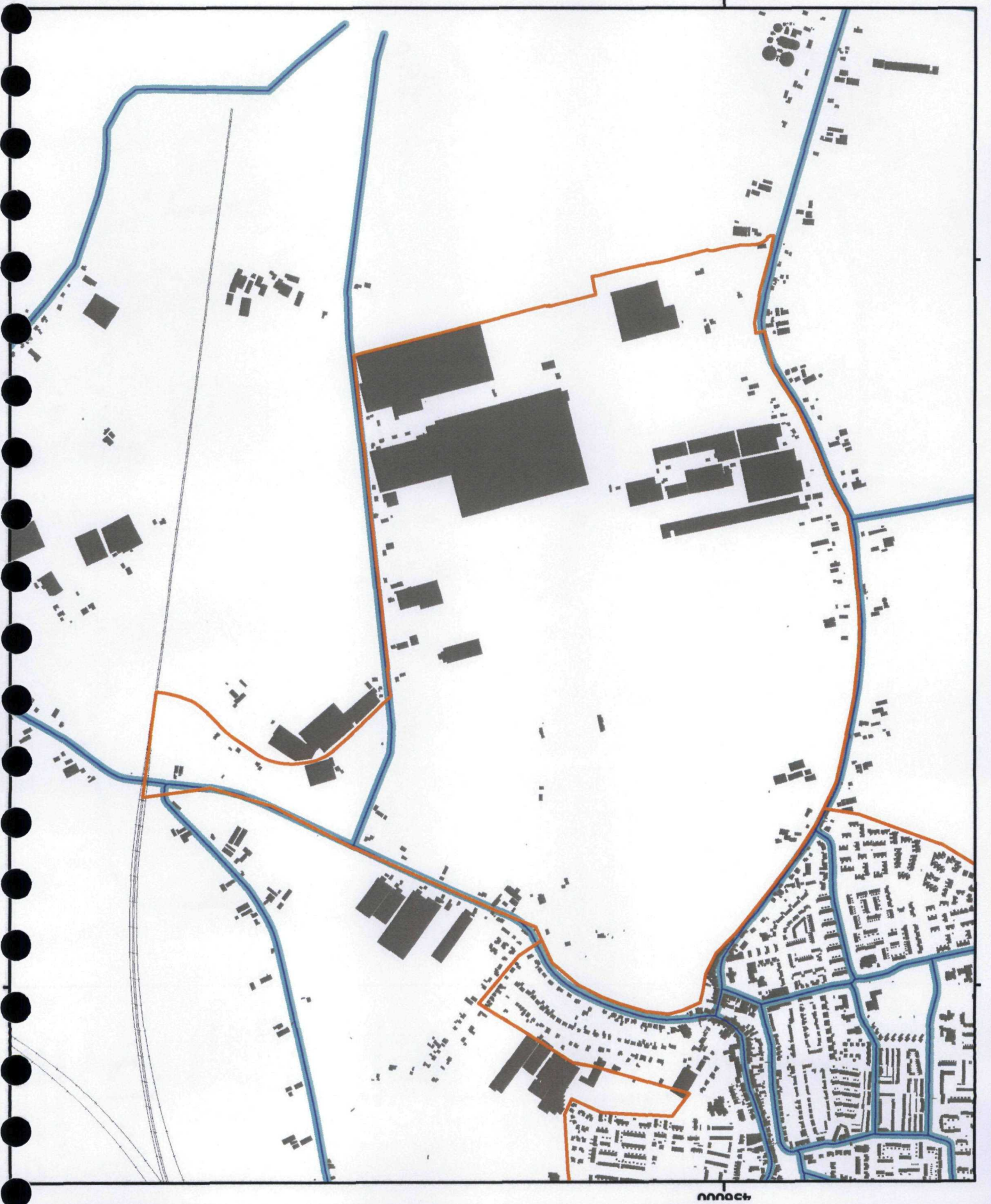
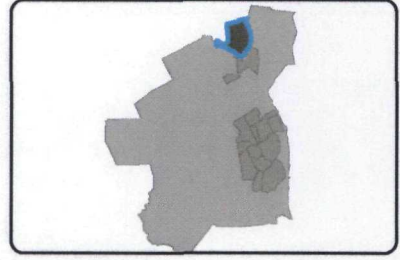
**Legenda**

wegen  
 spoorwegen

PM10 - 2020  
 jaargemiddelde concentratie

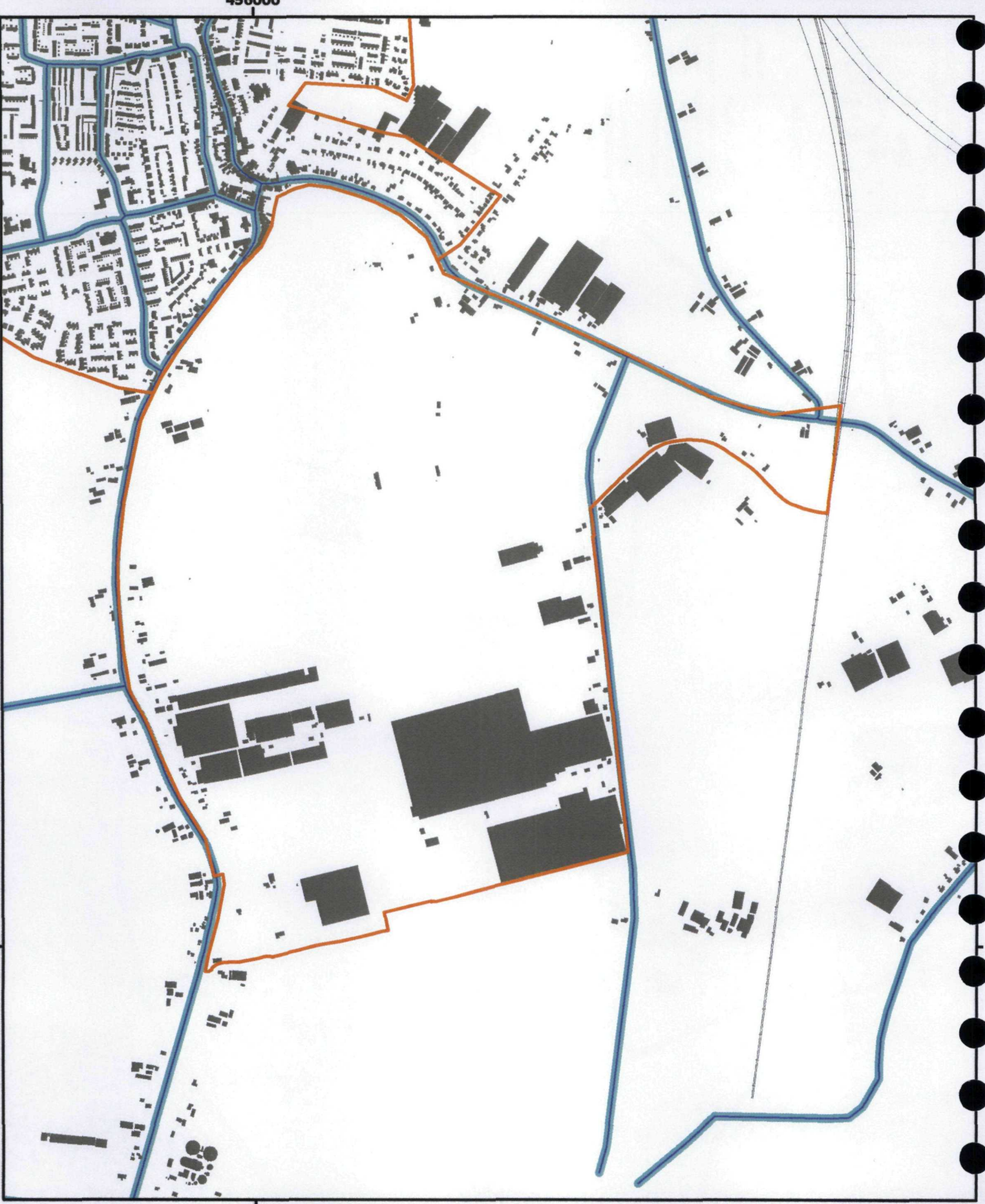
< 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
15 - 20
20 - 25
25 - 32,4
32,4 - 40
40 - 45
> 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

0 50 100 Meter



456000

000000



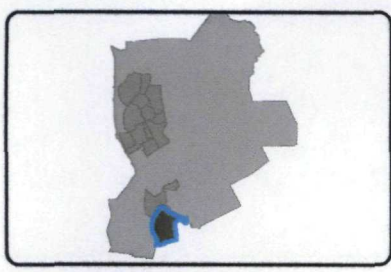
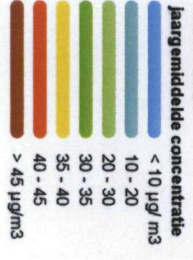
456000



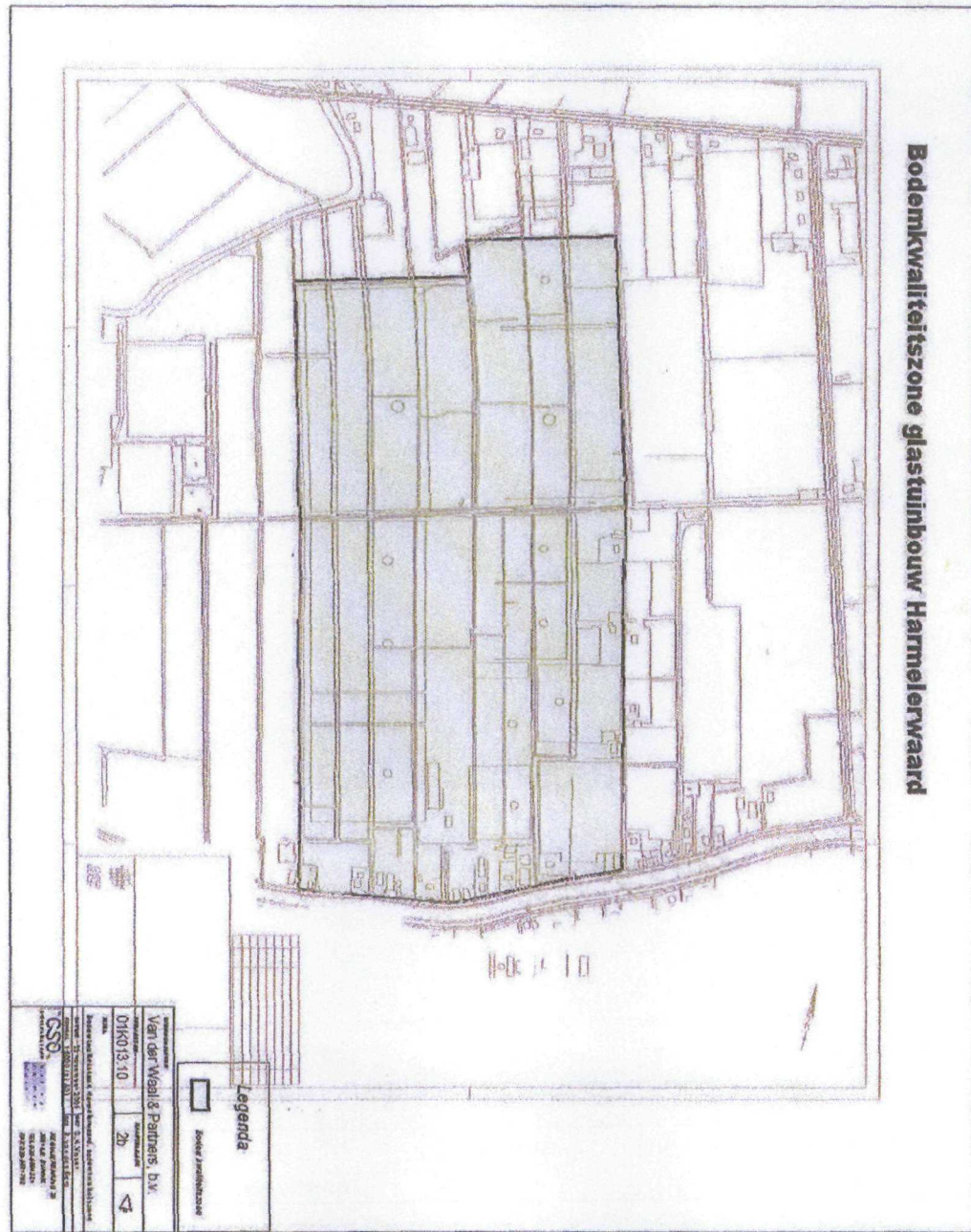
**Legenda**

wegen  
spoorwegen

NO<sub>2</sub> - 2020



## Bijlage 5 Bodemkwaliteit



Afbelding B.3: Bodemkwaliteitszone glastuinbouw Harmelerwaard



## Detail van de Bodemfunctieklassenkaart Woerden voor het plangebied Harmelerwaard



bodemfunctieklassse "Wonen"

Afbeelding B.4: Detail van de Bodemfunctieklassenkaart Woerden voor Harmelerwaard

Adres	Wet bodembeschermingscode	Status beoordeling	Vervolg	Opmerkingen
Dorpeldijk 2b	UT 0632/00224	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek	
Dorpeldijk 6a (kadastraal nr. sectie K nr. 204)	UT 0632/00253	Voldoende gesaneerd (volgens bschikking van de provincie Utrecht van april 2008)	Geen	Betreft een BUS-sanering uitgevoerd op een deel van het perceel (circa 190 m <sup>2</sup> )

Gregor Mendelweg (stortplaats)	UT 0318/ 00014	Ernstig, urgentie niet bepaald	Geen (zolang er niet gegraven of gebouwd wordt)	Er geldt een graafverbod. De aangebrachte voorzieningen moeten in stand gehouden worden. Het grondwater wordt periodiek gemonitord door de provincie.
Harmelerwaard 16	UT 0632/00145	Niet ernstig	Voldoende onderzocht	
Harmelerwaard 17	UT 0632/00146	Niet ernstig	Voldoende onderzocht	
Hugo de Vriesweg 9	UT 0632/00236	?	Uitvoeren nader onderzoek	
Oude Rijn / Leidsche Rijn	UT 0632/00167	Voldoende gesaneerd (volgens beschikking van de provincie Utrecht van december 2005)	Geen	In 2005 is klasse 4 baggerspecie verwijderd (traject tussen RWZI en Gregor Mendelweg)

Tabel B.1: Overzicht van bij de provincie Utrecht geregistreerde bodemlocaties Harmelerwaard (bron: Bodemloket provincie Utrecht, geraadpleegd op 23 september 2009)

#### Toelichting bij het begrip 'Status beoordeling'

In de kolom 'Status Beoordeling' wordt de situatie beschreven voorafgaand aan een eventuele bodemsanering (indien noodzakelijk). In het veld 'Vervolg' wordt aangegeven in welke fase de locatie zich momenteel bevindt en wordt uitgelegd wat de vervolgactie is. Er kan dus inmiddels gesaneerd zijn.

**Potentieel ernstig:** Oordeel over de verontreinigingssituatie, op basis van historisch en oriënterend bodemonderzoek. De locatie is potentieel ernstig verontreinigd (mogelijk 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater boven de interventiewaarde).

**Ernstig, urgentie niet bepaald:** Oordeel over de verontreinigingssituatie (van vóór 2006), op basis van nader bodemonderzoek. De locatie is ernstig verontreinigd (25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater boven de interventiewaarde), de milieuhygiënische urgentie is (nog) niet bepaald. De milieuhygiënische urgentie wordt niet bepaald als er al maatschappelijke redenen zijn om tot sanering over te gaan en hierdoor het tijdstip van de sanering wordt bepaald ('pro forma' urgentie).

**Niet ernstig:** Oordeel over de verontreinigingssituatie, op basis van nader

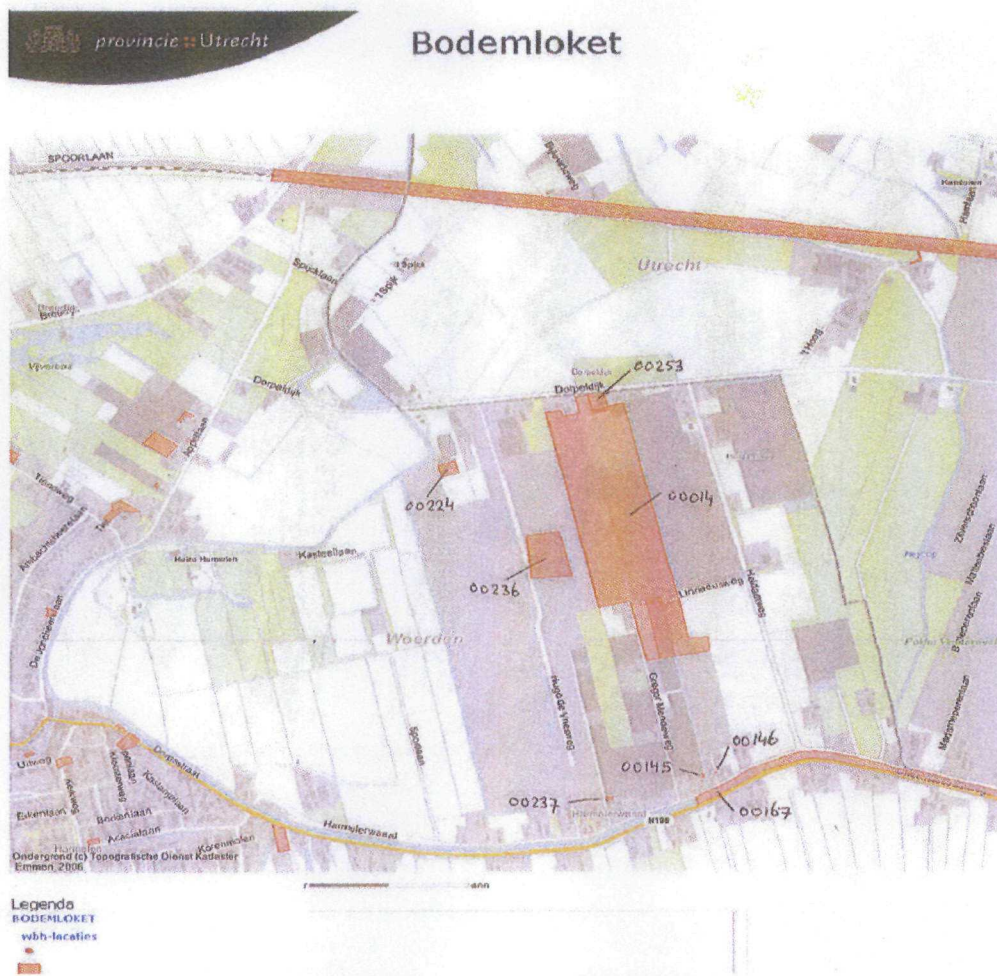
bodemonderzoek. De locatie is niet ernstig verontreinigd (geen 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater boven de interventiewaarde).

#### **Toelichting bij het begrip 'Vervolg'**

In de kolom 'Status Beoordeling' wordt uitgelegd hoe de verontreinigingssituatie beoordeeld is.

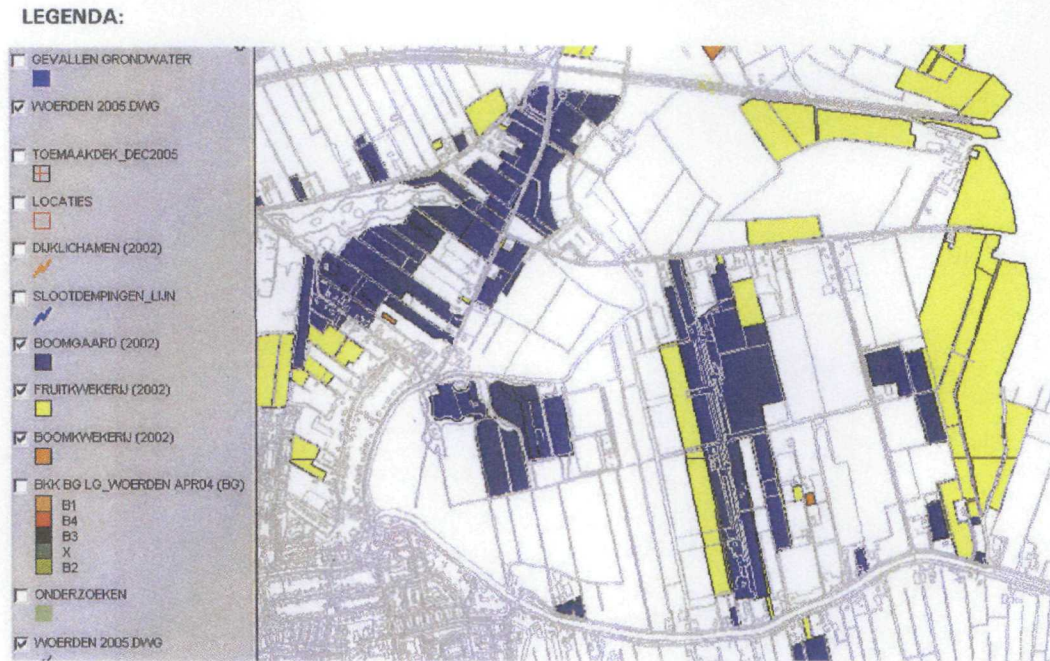
***Uitvoeren nader onderzoek:*** Uitvoeren van een bodemonderzoek naar aanleiding van een vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het nader onderzoek volgt op een uitgevoerd verkennend of oriënterend bodemonderzoek. Het onderzoek moet duidelijkheid verschaffen over de omvang van de bodemverontreiniging en de actuele risico's voor mens, verspreiding en ecosysteem. Afhankelijk van de actuele risico's wordt de saneringsspoed vastgesteld, d.w.z. het uiterlijke tijdstip waarop de bodemsanering gestart moet zijn. Het is niet de verwachting dat de provincie op de locatie nader onderzoek zal gaan uitvoeren.

***Monitoring:*** Het kan voorkomen dat in de laatste fase van de uitvoering van een bodemsanering restverontreiniging achterblijft in de grond en/of het grondwater. Bij monitoring worden tijdelijk metingen verricht om aan te tonen dat een restverontreiniging zich niet meer verplaatst en er geen risico's meer bestaan voor verspreiding. Een monitoringsplan maakt onderdeel uit van een saneringsplan.



Afbeelding B.5: Overzichtskaart van bij de provincie Utrecht geregistreerde bodemlocaties Harmelerwaard

Overzicht met globale aanduiding van het bodemgebruik in het verleden (voor 2002)



Afbeelding B.6: Bodemgebruik Harmelerwaard in het verleden (voor 2002)

Overzicht met globale aanduiding van gedempte sloten en dijklichamen (voor 2002)



Afbeelding B.7: Gedempte sloten en dijklichamen Harmelerwaard in het verleden (voor 2002)



# Regels





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Agrarisch - Glastuinbouw	20
Artikel 5	Bedrijf	23
Artikel 6	Bos	27
Artikel 7	Groen	28
Artikel 8	Horeca	29
Artikel 9	Maatschappelijk - Begraafplaats	31
Artikel 10	Sport	32
Artikel 11	Verkeer	33
Artikel 12	Water	34
Artikel 13	Wonen	35
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	37
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	39
Artikel 16	Waarde - Ecologie	41
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering	42
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>43</b>
Artikel 18	Anti-dubbeltelbepaling	43
Artikel 19	Algemene bouwregels	44
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 22	Algemene ontheffingsregels	48
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 24	Aanlegvergunning	57
Artikel 25	Afstanden tot wegen	59
Artikel 26	Overige regels	60
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>67</b>
Artikel 27	Overgangsrecht	67
Artikel 28	Slotregel	68
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>69</b>
Bijlage 1	Positieve lijst bedrijfsdoeleinden	71
Bijlage 2	Waardering cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen	73
Bijlage 3	Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling	75
Bijlage 4	Erfbebouwingsregeling	77
Bijlage 5	Compensatieregeling	79



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Harmelerwaard van de gemeente Woerden;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.HARMELEERWAARD-bOW1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 agrarische bedrijvigheid:

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

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

### 1.6 ander agrarisch gebruik:

het telen en/of kweken van champignons, vissen en/of wormen in agrarische gebouwen;

### 1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.8 archeologische waarde:**

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

**1.9 bebouwing**

een of meer gebouwen en/of overkappingen en andere bouwwerken;

**1.10 'bed and breakfast'-appartement:**

een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft; onder recreatief nachtverblijf in 'bed and breakfast'-appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.11 bedrijfsmatige exploitatie:**

het beheren en/of exploiteren van alle recreatieverblijven binnen één bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbij voor recreatief nachtverblijf geldt dat daar wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

**1.12 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van wie huisvesting daar, ten dienste van de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is voor controle en toezicht buiten de normale werkuren;

**1.13 bestaande bebouwing, goothoogte, afstand, nokrichting, bouwhoogte, inhoud, situatie, plaats, oppervlakte, aantal:**

de bebouwing, goothoogte, afstand, nokrichting, bouwhoogte, inhoud, situatie, plaats en oppervlakte en het aantal, zoals die of dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat of waarvoor op dat tijdstip een onherroepelijke bouwvergunning is verleend;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

**1.17 bijzondere status boom**

een beschermenswaardige houtopstand, geregistreerd op de gemeentelijke Bijzondere Status Bomen Lijst Woerden. Voor de op de BSB-lijst vermelde houtopstanden wordt in beginsel geen kapvergunning afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare

veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situaties. Een Bijzondere Status Boom behoort tot één van de volgende categorieën:

- a. herdenkingsbomen;
- b. bijzondere beschermenswaardige houtopstanden met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere schoonheids- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving;

**1.18 boogkas:**

een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk of voorziening, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen;

**1.19 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 bouwvlak**

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

**1.22 bouwwerk**

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

**1.23 cultuurhistorisch waardevol bijgebouw:**

(bij)gebouw, dat als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol geïnteriseerd is in het Belvédèreproject en als zodanig is aangeduid of dat door de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap als zodanig wordt aangewezen;

**1.24 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending aan particulieren; onder detailhandel is hier geen horeca en geen internetverkoop begrepen;

**1.25 duurzame neventak intensieve veehouderij:**

ondergeschikte nevenactiviteiten van de totale bedrijfsomvang van een grondgebonden agrarisch bedrijf, hetgeen op basis van de inzichten op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan inhoudt dat de omvang per diercategorie ten hoogste de volgende oppervlakte bebouwing mag bedragen:

vleesvarkens	2.240 m <sup>2</sup>
zeugen	1.050 m <sup>2</sup>
leghennen batterij	700 m <sup>2</sup>
leghennen voliërestal	600 m <sup>2</sup>
leghennen scharrelstal	1.625 m <sup>2</sup>

leghennen grondstal	1.500 m <sup>2</sup>
konijnen	500 m <sup>2</sup>
nertsen	600 m <sup>2</sup>
vleeskalkoenen	1.700 m <sup>2</sup>
vleeseenden	2.100 m <sup>2</sup>
vleeskalveren	900 m <sup>2</sup>

**1.26 ecologische hoofdstructuur:**

bestaande natuur, nieuwe natuur en ecologische verbindingzones conform kaart Gebieden binnen groene contouren in de Structuurvisie provincie Utrecht 2005-2015;

**1.27 eigendomsgrens:**

is gelijk aan de grens met de naburige eigenaar, maar dit is niet van toepassing als meerdere naburige eigenaren in één bouw- of bestemmingsvlak ligt;

**1.28 erfbebouwing:**

een aanbouw, uitbouw of bijgebouw behorend bij een woning of bedrijfswoning, gelegen buiten de aanduiding van de desbetreffende woning, conform bijlage 4 Erfbebouwingsregeling van de regels en de overige bepalingen in de bijbehorende bestemmingen; in erfbebouwing zijn woonruimtes toegestaan, maar uitsluitend ondergeschikt aan de woonfunctie van de woning en niet als zelfstandige wooneenheid;

**1.29 extensieve openluchtrecreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis-, picknick- en kano-overstapplaatsen;

**1.30 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.31 glastuinbouw:**

de bedrijfsmatige teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

**1.32 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel, met uitzondering van paardenhouderijen;

**1.33 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.34 horeca:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse genuttigd worden;

**1.35 internetverkoop:**

verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (evt. per post) bij de klant worden thuisbezorgd;

**1.36 kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

**1.37 karakteristiek hoofdgebouw:**

hoofdgebouw, dat als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol is geïnventariseerd en de karakteristieke boerderijen, bestaande uit de woning met daaraan vastgebouwd de tot de boerderij behorende bedrijfsruimte (voormalige deel), die als zodanig zijn aangeduid;

**1.38 kelder:**

ondergronds gebouw of bouwwerk tot een maximale diepte van 3 m, zie artikel 19;

**1.39 kernrandzone:**

250 meter breed gebied grenzend aan de bebouwde kom, waarbij de bebouwde komgrens overeenkomt met de rode contour in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht op de kaarten 71, 72 en 73;

**1.40 loonwerkbedrijf:**

bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan overwegend agrarische bedrijven en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden, met behulp van werktuigen, ook aan andere dan agrarische bedrijven, maar niet zijnde een grond-, weg- en waterbouwbedrijf, stratenmaker en dergelijke;

**1.41 manege:**

een gebruiksgericte, dienstverlenende paarden- of ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit trekken van inkomsten, bijvoorbeeld uit lesgeelden;

**1.42 NGE:**

Nederlandse Grootte Eenheid: een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven;

**1.43 ondergeschikte nevenactiviteit:**

ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen;

**1.44 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.45 oorspronkelijk verkavelingsperceel:**

perceel aan vier zijden hoofdzakelijk omringd door watergangen op oudere topografische kaarten (ca. 1900-1950);

**1.46 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal één wand;

**1.47 paardenhouderij:**

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar en/of het stallen van pensionpaarden/pony's, het trainen en africhten van paarden/pony's en/of het handelen in paarden/pony's;

**1.48 peil:**

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

**1.49 permanente bewoning:**

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

**1.50 recreatief nachtverblijf:**

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.51 relatie:**

aanduiding waarmee wordt aangegeven dat de daardoor verbonden gebiedsdelen als één worden aangemerkt;

**1.52 seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

**1.53 tuincentrum:**

een kwekerij annex detailhandelsvestiging in kwekerijproducten, zoals planten, bollen, bloemen, struiken en bomen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg en -onderhoud;

**1.54 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf met een minimale omvang van 50 NGE (Nederlandse Grootte Eenheden) en/of naar arbeid, omvang en inkomen aan een volwaardige arbeidskracht gedurende het gehele jaar volledige werkgelegenheid met een bijbehorend volwaardig inkomen biedt;



**1.55 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt;

**1.56 voorkeurswaarde Wet geluidhinder:**

de voorkeurswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluids-gevoelige bestemming;

**1.57 'vrij' beroep:**

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

**1.58 zelfstandige wooneenheid/woonruimte:**

een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, als douche, toilet etc., buiten die woonruimte;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
  1. een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak,
  2. een kwekerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij',
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden, welke hier de openheid van het landschap en het karakteristiek verkavelingspatroon betreffen,
- c. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw';
- d. ander agrarisch gebruik van de bestaande bebouwing, voor bijvoorbeeld champignon-, vis- of wormenkwekerij;
- e. gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, voor de navolgende activiteiten:
  1. bewerking en opslag van agrarisch producten,
  2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>,
  3. paardenhouderij,
  4. hoveniersbedrijf,
  5. natuur- en landschapsbeheer,
  6. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving oplevert,
  7. bed and breakfast in de woning,
  8. zorgboerderij met dagopvang,
- f. erftoegangswegen,
- g. extensieve openlucht recreatie, voor zover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, en
- h. watergangen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlak

Binnen elk bouwvlak mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij een volwaardig agrarisch bedrijf behorende passende en doelmatige bebouwing, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen, kassen en overkappingen;

- b. voor gebruik, als bedoeld in lid 3.1, onder d en e, de bestaande bebouwing welke mag worden herbouwd, met uitzondering van opslag en stalling van niet-agrarische goederen, waarvoor maximaal de helft van de oppervlakte van de bestaande bebouwing mag worden herbouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", ten hoogste één bedrijfswoning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing;
- d. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en drie of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd zijn achter het hoofdgebouw.

### 3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlak

Buiten bouwvlakken mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde:

- a. bouwwerken voor mestopslag en andere silo's,
- b. overkappingen,
- c. boogkassen,
- d. bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, en
- e. windmolens.

### 3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1 en sublid 3.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 600 m<sup>3</sup>;
  - 2. de bestaande inhoud, indien die meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt, met dien verstande dat bij volledige herbouw de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning en van bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- f. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- g. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, niet zijnde bedrijfs-woningen, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen voor ander (agrarisch) gebruik	3 m	6 m
overige gebouwen	6 m	10 m
bouwwerken voor mestopslag	-	6 m
voersilo's	-	12 m
erf- of perceelafscheidings	-	2 m
overige andere bouwwerken, binnen bouwvlak	-	12 m
overige andere bouwwerken, buiten bouwvlak	-	2 m

- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen conform bijlage 4 Erfbebouwingregeling, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing, indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte, met dien verstande dat bij volledige herbouw de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend.
- j. in afwijking van het bepaalde onder h, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal hoofdgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige erfbebouwing niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen voor al deze wooneenheden tezamen;
- k. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- l. in afwijking van het bepaalde onder g, mogen bij herbouw voor gebruik als bedoeld in lid 3.1, onder d en e, de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte, indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- m. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 3.3.1 Ontheffing mest- en ruwvoeropslag buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen), ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van:

- a. bouwwerken voor mestopslag, tot een gezamenlijke inhoud van 1000 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 5 m;
- b. andere sleufsilo's voor opslag van ruwvoer, tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> aansluitend aan het bouwvlak bij een grondgebonden veehouderij bedrijf, en een bouwhoogte van 3 m,

mits:

- 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
- 2. wordt voorzien in een 5 m brede zone met afschermende streekeigen beplanting rondom de mest of ruwvoeropslag, en
- 3. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast.

#### 3.3.2 Ontheffing bouwen buiten bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen), ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 3.2.2, voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in sublid 3.2.1, buiten een bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
- b. het bouwvlak met niet meer dan 25% wordt vergroot, of indien het bouwvlak kleiner is dan 1 ha, met niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt vergroot;
- c. de in de ontheffing begrepen bebouwing zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw wordt gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht

- op de open polders te behouden; en
- d. daardoor de openheid van het landschap en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig wordt aangetast.

### **3.3.3 Ontheffing nokrichting**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 3.2.3, onder f, ten behoeve van het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de sla- genverkaveling, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
- b. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Gebruik voor buitenopslag buiten het bouwvlak**

Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's en opslag van ruwvoer en overige materialen, is toegestaan tot een hoogte van 3 m, mits:

- a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering,
- b. er binnen het bouwvlak geen plaats meer voor is,
- c. er een minimaal 5 m brede zone met afschermende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is, en
- d. na advies door de landschapsdeskundige.

## **3.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

### **3.5.1 Ontheffing niet-agrarische nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:

- a. loonwerkbedrijf;
- b. veehandelsbedrijf;
- c. fouragehandel;
- d. sierviskwekerij;
- e. dierenartspraktijk;
- f. "bed and breakfast"-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
- g. kampeerboerderij;
- h. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
- i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
- j. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
- k. kinderboerderij;
- l. educatie en voorlichting;
- m. tentoonstellingsruimte, museum;
- n. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
- o. zorgboerderij, met nachtverblijf;

- p. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- q. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- r. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- s. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- t. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- u. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- v. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- w. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- x. detailhandel in agrarische streekeigen producten, zoals bij een (Groene Hart) landwinkel, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

Bij het verlenen van ontheffing worden de volgende bepalingen in acht genomen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van het bovenstaande niet-agrarische gebruik mag per agrarisch bedrijf in elk geval niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> voor de niet-agrarische nevenactiviteiten onder a t/m o en 100 m<sup>2</sup> voor de niet-agrarische nevenactiviteiten onder p t/m x, waarbij de oppervlakte in een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en in een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' niet meetelt;
2. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische nevenactiviteiten onder a t/m x mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarische bedrijf mag, zolang van de ontheffing gebruik wordt gemaakt, niet worden vergroot, tenzij wordt aangetoond dat deze bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de agrarische functie op het perceel;
4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
5. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
6. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
7. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
8. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties;
9. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder sub x, en in andere zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen), het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 3.1, aangegeven grens van een bouwvlak elders op die gronden wordt aangegeven, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
- b. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, niet onevenredig worden aangetast.

Het wijzigen geschiedt volgens de volgende regels:

1. het bouwvlak blijft voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden omvatten als ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
2. geen gebouw en geen opslag mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
3. de oppervlakte van het bouwvlak mag door het wijzigen met maximaal 1 ha worden vergroot;
4. de bebouwingsmogelijkheden dienen zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
5. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast.

#### 3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid Harmelerwaard 3 intensieve veehouderij als hoofdtak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat binnen het bouwvlak Harmelerwaard 3 een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij als hoofdtak is toegestaan, mits aan de daarvoor geldende milieuwetgeving wordt voldaan.

#### 3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen), het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 3.1, voor zover passend in de bestaande lint- en wegstructuur een nieuw bouwvlak wordt aangegeven met een oppervlakte van ten hoogste 1 ha en met de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij het bouwvlak zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden, mits:

- a. het een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft,
- b. is aangetoond dat het te vestigen bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt, danwel groter is dan 50 NGE,
- c. is aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwvlak,
- d. het gaat om verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf dat op een locatie elders beëindigd is om milieutechnische, natuur- of verstedelijkingsredenen,
- e. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast,
- f. is aangetoond dat de te bouwen dan wel reeds aanwezige woning duurzaam als bedrijfswoning noodzakelijk is,
- g. op geen van de gevels van de bedrijfswoning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt,
- h. de bedrijfswoning niet eerder zal worden gebouwd dan de bedrijfsgebouwen,
- i. alvorens te beslissen omtrent wijziging burgemeester en wethouders advies inwinnen van een agrarisch deskundige, zoals de ABC-commissie, indien zij advies nodig achten.



### 3.7 Toepasselijkheid aanlegvergunning

Artikel 24 (Aanlegvergunning) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

## Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven met bijbehorende voorzieningen,
- b. gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, voor de navolgende activiteiten:
  1. bewerking en opslag van agrarisch producten,
  2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>,
  3. hoveniersbedrijf,
  4. bed and breakfast in de woning,
  5. zorgboerderij met dagopvang,
- c. extensieve openluchtrecreatie,
- d. erftoegangswegen, en
- e. watergangen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlak

Binnen elk bouwvlak mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij een volwaardig glastuinbouwbedrijf behorende passende en doelmatige bebouwing waaronder begrepen kassen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen en overkappingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", ten hoogste één bedrijfswoning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing.

#### 4.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlak

Buiten bouwvlakken op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde:

- a. bouwwerken voor mestopslag en andere silo's, en
- b. overkappingen.

#### 4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1 en sublid 4.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan:
  1. 600 m<sup>3</sup>;
  2. de bestaande inhoud, indien die meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt, met dien verstande dat bij volledige herbouw de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning en van bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- e. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het ver-

- lengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- f. gebouwen, niet zijnde kassen, mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- g. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, niet zijnde bedrijfs-woningen, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen voor ander (agraris) gebruik	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen	6 m	10 m
kassen ten westen van de Hugo de Vriesweg	5,5 m	6,6 m
overige kassen	6,5 m	10 m
erf- of perceelafscheidings	-	2 m
overige andere bouwwerken, binnen bouwvlak	-	12 m
overige andere bouwwerken, buiten bouwvlak	-	2 m

- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunning-plichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen conform bijlage 4 Erfbebou-wingsregeling waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een be-drijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing, indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, niet meer bedragen dan de be-staande gezamenlijke oppervlakte, met dien verstande dat bij volledige herbouw de ge-zamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- j. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

#### 4.3 Ontheffing van de bouwregels

##### 4.3.1 Ontheffing nokrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 4.2.2, onder f, ten be-hoeve van het bouwen van gebouwen, niet zijnde kassen, met een andere nokrichting dan evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
- b. het zicht op het gebouw is beperkt door afscherpende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

##### 4.3.2 Ontheffing hogere kassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 4.2.2, voor het bouwen van kassen tot een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 10 m, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de functies en waarden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij, voor zover betreft kassen ten westen van de Hugo de Vriesweg, rekening wordt gehouden met de belangen van de toekomstige ecologische en recreatieve verbinding in de strook ten oosten van de Sportlaan.

### 4.3.3 Ontheffing bouwen buiten bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen), ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 4.2.2, voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in sublid 4.2.1, buiten een bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. het bouwvlak met niet meer dan 25% wordt vergroot, of indien het bouwvlak kleiner is dan 1 ha, met niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt vergroot; en
- c. de in de ontheffing begrepen bebouwing zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw wordt gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Gebruik buitenopslag buiten het bouwvlak

Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's en opslag van ruwvoer en overige materialen, is toegestaan tot een hoogte van 3 m, mits:

- a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering,
- b. er binnen het bouwvlak geen plaats meer voor is,
- c. er een minimaal 5 m brede zone met afscherpende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is, en
- d. na advies door de landschapsdeskundige.

## 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen), het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 4.1, aangegeven grens van een bouwvlak elders op die gronden wordt aangegeven, mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond.

Het wijzigen geschiedt volgens de volgende regels:

- a. het bouwvlak blijft voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden omvatten als ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. geen gebouw en geen opslag mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag door het wijzigen met maximaal 1 ha worden vergroot;
- d. de bebouwingsmogelijkheden dienen zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met de nadere bestemming, die hierna is vermeld per adres en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen:

<i>adres</i>	<i>nadere bestemming</i>	<i>max. oppervlakte gebouwen (in m<sup>2</sup>)</i> <sup>1)</sup>	<i>VAB</i> <sup>2)</sup>
Appellaan 10a	opslagbedrijf	210	
Dorpeldijk 4	paardenfokkerij	2.000	ja
Dorpeldijk 4b	verhuurbedrijf beursinrichting	(kas) 7.000	ja
Dorpeldijk 4a-1	sorteer- en distriutiebedrijf	4.300	
Harmelerwaard 1	aannemersbedrijf	1.470	
Harmelerwaard, naast 7	gemaal	-	
Harmelerwaard 21 en 22	ontwikkelings- en verkoopbedrijf van (graszoden) machines	675	
Heldamweg 8	paardenhouderij	2.080	
Spijklaan 4	paardenhouderij	310	

<sup>1)</sup> exclusief bedrijfswoningen

<sup>2)</sup> VAB = met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'

- b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw',
- c. ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit namelijk:
1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee,
  2. bewerking en opslag van agrarische producten,
  3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>,
  4. paardenhouderij,
  5. hoveniersbedrijf,
  6. natuur- en landschapsbeheer,
  7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
  8. bed and breakfast in de woning.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, zoals bedrijfs- en nutsgebouwen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen;

- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", ten hoogste één bedrijfswoning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing;
- c. andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties, steigers en erf- of perceelafscheidings, met uitzondering van overkappingen;
- d. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en drie of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd zijn achter het hoofdgebouw.

### 5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- 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 en bijbehorende bijgebouwen van de aangegeven oppervlakte zijn uitgezonderd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor bedrijven met de nadere bestemming 'opslagbedrijf' en met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing', dat herbouw alleen is toegestaan tot 50% van de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte per gebouw indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, tot een inhoud van ten hoogste 600 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>3</sup>, en
  2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, mag de inhoud van een bedrijfswoning, indien de bestaande inhoud meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, met dien verstande dat bij volledige herbouw de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- g. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
- h. de dakhelling van een bedrijfswoning en van bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- i. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot de betreffende woning respectievelijk het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen conform bijlage 4 Erfbebauwingsregeling, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing, indien de bestaande

- gezamenlijke oppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte, met dien verstande dat bij volledige herbouw de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- l. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen 3 m respectievelijk 6 m;
  - m. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen en van overige, andere bouwwerken niet meer dan 12 m;
  - n. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
  - o. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
  - p. in afwijking van het bepaalde onder a en c, mag voor zover betreft Harmelerwaard 1:
    1. de oppervlakte van gebouwen, exclusief bedrijfswoningen, maximaal 1.640 m<sup>2</sup> bedragen, mits vaststaat dat de bestaande silo is of wordt gesloopt en de bestaande bebouwing niet meer wordt gebruikt voor een veevoederbedrijf;
    2. de goothoogte van de opslagloods niet meer dan 4,5 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 m;
    3. de goothoogte van het kantoorgebouw niet meer dan 6,5 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9,5 m;
  - q. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Uitgesloten bedrijven

Onder bedrijven als bedoeld in lid 5.1, zijn niet begrepen:

- a. detailhandelsbedrijven, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- b. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dat laatstelijk is gewijzigd.

#### 5.3.2 Gebruik voor buitenopslag

Het is niet toegestaan de onbebouwde gronden als bedoeld in lid 5.1, te gebruiken voor buitenopslag, met uitzondering van opslag van mest of ruwvoer bij paardenhouderijen en paardenfokkerijen behorend bij de nadere bestemming, die voor dat adres in lid 5.1 is aangegeven.

In afwijking hiervan is opslag van materialen toegestaan tot een hoogte van 2 m, mits:

- a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering,
- b. er een minimaal 5 m brede zone met afschermende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is, en
- c. na advies door de landschapsdeskundige.

### 5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 5.4.1 Ontheffing ander soort bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen), ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1, onder a ten behoeve van het per geval (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort bedrijf, dan het

in dat lid bedoelde, met uitzondering van bedrijven met in de tabel in lid 5.1, onder a, in de kolom VAB de aanduiding 'ja', mits:

- a. het betreft een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, foeragehandel, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, dierenasiel of -pension, hondenfokkerij, paardenhouderij, opslagbedrijf en/of caravan- en botenstalling, en overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden zijn vermeld;
- b. de toegestane oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van de bestaande situatie niet worden vergroot conform sublid 5.2.1 en sublid 5.2.2;
- c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt;
- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- e. parkeren binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaatsvindt.



## Artikel 6 Bos

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden;
- b. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, en
- d. extensief agrarisch gebruik, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen. Voor het bouwen geldt het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

### 6.3 Uitsluiting toepasselijkheid artikel 3.22 Wet ruimtelijke ordening

Voor zover het betreft de gronden als bedoeld in lid 6.1, is de toepasselijkheid van artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening uitgesloten.

### 6.4 Toepasselijkheid aanlegvergunning

Artikel 24 (Aanlegvergunning) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

## Artikel 7 Groen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken, watergangen en waterpartijen,
- b. paden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen, en
- c. speelplaatsen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals verlichtingselementen, speeltoestellen, zitbanken en vissteigers;
- b. andere bouwwerken behorende bij aangrenzend water, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

#### 7.2.2 Bouwen

De bouwhoogte van bouwwerken als bedoeld in sublid 7.2.1, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
lichtmasten en andere palen en masten	10 m
speeltoestellen	5 m
overige andere bouwwerken	3 m

## Artikel 8 Horeca

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven met de nadere bestemming, die hierna is vermeld per adres en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen:

<i>adres</i>	<i>nadere bestemming</i>	<i>max. oppervlakte gebouwen (in m<sup>2</sup>)</i>
Harmelerwaard 2	café	190
Kasteellaan 1	vergader- en cursusruimte, uitsluitend in de monumentale kelders	60 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> deze oppervlakte mag uitsluitend worden gebruikt als kantoorruimte ten dienste van de vergader- en cursusruimte

- b. 'bed and breakfast'-appartementen in de woning,  
 c. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, zoals bedrijfs- en nutsgebouwen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen;  
 b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", ten hoogste één bedrijfswoning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing;  
 c. andere bouwwerken zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidings, met uitzondering van overkappingen.

#### 8.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoning, mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 5.1, onder a, is aangegeven;  
 b. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte per gebouw indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;  
 c. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;  
 d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, tot een inhoud van ten hoogste 600 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>3</sup>, en
  2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m<sup>3</sup>;

- e. in afwijking van het bepaalde onder d, mag de inhoud van een bedrijfswoning, indien de bestaande inhoud meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, met dien verstande dat bij volledige herbouw de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- f. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
- g. de dakhelling van een bedrijfswoning en van bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot de betreffende woning respectievelijk het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen conform bijlage 4 Erfbebouwingregeling;
- j. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen 3 m respectievelijk 6 m;
- k. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen en van overige, andere bouwwerken niet meer dan 12 m;
- l. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- m. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- n. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

#### 8.3.1 Gebruik voor buitenopslag

Het is niet toegestaan de onbebouwde gronden binnen het bestemmingsvlak te gebruiken voor buitenopslag.

In afwijking hiervan is opslag van materialen niet hoger dan 2 m toegestaan, mits:

- a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering,
- b. er binnen het bouwvlak geen plaats meer voor is,
- c. er een minimaal 5 m brede zone met afscherpende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is, en
- d. na advies door de landschapsdeskundige.

## Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaats en daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd;

- a. gebouwen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen, en
- b. andere bouwwerken behorende bij de bestemming, waaronder begrepen erf- of perceelafscheidingsen en verlichtingselementen.

#### 9.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 9.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, en de bestaande goothoogte en bouwhoogte;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsen mag niet meer dan 2 m en van overige, andere bouwwerken niet meer dan 4 m mag bedragen;
- c. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

## Artikel 10 Sport

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportpark,
- b. buitenschoolse opvang als aan sport ondergeschikt medegebruik, en
- c. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen en tuinen.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 10.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen, en
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals speeltoestellen, ballenvangers, erf- of perceelafscheidings, reclametekens en licht-, vlaggen- en andere masten, met uitzondering van overkappingen.

#### 10.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 10.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 1.030 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij de uitbreidingsmogelijkheden, zijnde het verschil tussen de bestaande gezamenlijke oppervlakte en de maximaal toegestane oppervlakte van 1.030 m<sup>2</sup>, gelijkelijk worden verdeeld over de aanwezige verenigingen;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m of niet meer dan bestaande goothoogte en bouwhoogte, indien die meer dan 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

## Artikel 11 Verkeer

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen,
- b. opstel- en parkeerstroken,
- c. fiets- en voetpaden,
- d. speelvoorzieningen,
- e. straatmeubilair, en
- f. bermen en watergangen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 11.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, zoals bruggen, duikers, verkeerstekens, lichtmasten, afrasteringen, geluidwerende voorzieningen en nuts- en waterstaatsbebouwing.

#### 11.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 11.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
gebouwen voor verkeer-, nuts- of waterstaatsdoeleinden	6 m
bruggen en soortgelijke kunstwerken	10 m
verkeerstekens, palen en masten	20 m
overige, andere bouwwerken	6 m

- b. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor bedrijven is het niet toegestaan om de wegen, parkeerstroken, voet- en fietspaden en bermen te gebruiken als parkeergelegenheid of voor opslag van materialen voor het bedrijf.

## Artikel 12 Water

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
- b. waterhuishouding,
- c. waterwegen ten dienste van het verkeer te water,
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden,
- e. extensieve openluchtrecreatie, voorzover de waterhuishouding en de onder d bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, en
- f. bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen dammen en duikers.

### 12.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 12.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals dammen, duikers en steigers, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud tot een goothoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup>;
- c. bestaande bruggen mogen uitsluitend op dezelfde plaats opnieuw worden gebouwd, tenzij aangetoond wordt dat voor het bouwen van een brug op een andere plaats dan op de bestaande plaats of van een extra brug, met een maximum van één brug per oorspronkelijk verkavelingsperceel, de waarden als bedoeld in lid 12.1, onder d, niet onevenredig worden aangetast en dat een extra ontsluiting noodzakelijk is ter behoud van de huidige gebruiksmogelijkheden;
- d. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).



## Artikel 13 Wonen

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw', en
- c. bij wonen behorende voorzieningen, waaronder begrepen tuinen, erven, parkeervoorzieningen en watergangen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 13.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', ten hoogste één woning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen;
- b. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en drie of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd zijn achter het hoofdgebouw, en
- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen.

#### 13.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 13.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>3</sup>,
  2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de inhoud van een woning, indien de bestaande inhoud meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, met dien verstande dat bij volledige herbouw de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- c. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10% en in ieder geval 3 m;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen conform bijlage 4 Erfbebouwingsregeling, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt mee-

- gerekend;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing, indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte, met dien verstande dat bij volledige herbouw de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
  - h. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
  - i. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 12 m;
  - j. de afstand van gebouwen tot de naburige perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
  - k. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
  - l. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

### 13.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 13.3.1 Ontheffing bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 13.2.2, onder f, ten behoeve van herbouw van bestaande, niet cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en overkappingen, die de toegestane oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> overstijgen, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend op dezelfde plaats en tot ten hoogste 50% van de bestaande oppervlakte opnieuw mogen worden gebouwd, met een maximale goothoogte van 3 m en bouwhoogte van 6 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is herbouw op een andere plaats in het bestemmingsvlak toegestaan, mits:
  - 1. de gebouwen zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw wordt gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden,
  - 2. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon, niet onevenredig worden aangetast, en
  - 3. de afstand tot het dichtstbijzijnde gebouw binnen het bestemmingsvlak niet meer dan 20 m bedraagt, of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m.

## Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige archeologische waarden.

### 14.2 Aanlegvergunning

#### 14.2.1 Aanlegvergunningplicht

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in sublid 14.2.2, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

#### 14.2.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in sublid 14.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in lid 14.3;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een aanlegvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen aanlegvergunning was vereist;
- e. waarmee is of mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan;
- f. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

#### 14.2.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in sublid 14.2.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oor-

deel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 14.3 Eisen bij reguliere bouwvergunning

In geval van een aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, op en in gronden als bedoeld in lid 14.1, voor een bouwwerk met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer:

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

#### 14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### 15.2 Aanlegvergunning

#### 15.2.1 Aanlegvergunningplicht

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in sublid 15.2.2, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 15.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

#### 15.2.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in sublid 15.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in lid 15.3;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een aanlegvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen aanlegvergunning was vereist;
- e. waarmee is of mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan;
- f. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

#### 15.2.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in sublid 15.2.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oor-

deel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### 15.3 Eisen bij reguliere bouwvergunning

In geval van een aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, op en in gronden als bedoeld in lid 15.1, voor een bouwwerk met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer:

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

### 15.4 Ontheffing ondergrens oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 15.2.1 en lid 15.3, voor zover betreft de als ondergrens aangegeven oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer, tot een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer, mits:

- a. de betreffende gronden niet zijn gelegen in of binnen een afstand van 250 m tot een als zodanig op de Archeologische Monumenten Kaart aangewezen archeologisch monument;
- b. er geen concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondsten of waarnemingen ter plaatse van of binnen een afstand van 100 m tot de betreffende gronden;
- c. de betreffende gronden zijn gelegen buiten de zone met de aanduiding 'vermoedelijke ligging Limes-weg', zoals aangegeven op de kaart 'Romeinse Limes van de provincie Utrecht';
- d. zich ter plaatse van de betreffende gronden geen historisch (lijn)element volgens de Cultuurhistorische Hoofd Structuur van de provincie Utrecht bevindt dat verstoord zal worden;
- e. de bodemingreep geen lineair element betreft, zoals een sleuf voor kabels of leidingen of een uitgraving voor een sloot of waterweg;
- f. de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad;
- g. vooraf advies wordt ingewonnen van een terzake deskundige.

### 15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 16 Waarde - Ecologie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor landschaps- en natuurwaarden en instandhouding daarvan:

- a. in en langs bestaande watergangen en waterpartijen,
- b. in en langs houtsingels, bosjes en bermen, en
- c. op en langs dijken, wallen en ander bodemreliëf,

zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- en andere groengebieden.

### 16.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 16.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de ecologische verbindingszone, zoals faunapassages, bruggen en duikers.

### 16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de desbetreffende andere bestemming van deze gronden, mits hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de ecologische verbindingszone.

### 16.4 Toepasselijkheid aanlegvergunning

Artikel 24 (Aanlegvergunning) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

## Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen, en
- b. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 **Bouwbepalingen 'Waterkering'**

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 17.1, toegestaan bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals keermuren, bakens en lichten, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden.

#### 17.2.2 **Bouwbepalingen samenvallende bestemmingen**

Het bouwen krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 17.1, mag uitsluitend geschieden nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering, de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer.

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

#### 17.3.1 **Gebruiksbepalingen 'Waterkering'**

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 17.1, toegestaan voorzieningen, geen bouwwerk zijnde, en gebruiksvormen ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden.

#### 17.3.2 **Gebruiksbepalingen samenvallende bestemmingen**

Het gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 17.1, mag uitsluitend geschieden nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering, de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 18 Anti-dubbeltelbepaling

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

## Artikel 19 Algemene bouwregels

### Kelders:

- a. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
- b. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
- c. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
- d. gesitueerd buiten de aanduiding 'wonen' of 'bedrijfswoning' mogen geen slaapkamers of badkamers bevatten;
- e. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
- f. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- g. bij woningen en bijgebouwen mogen in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd;
- h. als ondergrondse mestopslag bij agrarische bedrijven mogen in afwijking van het bepaalde onder c en e worden gebouwd.

## Artikel 20 Algemene gebruiksregels

### 20.1 Vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden; als stand- of ligplaats van onderkomens;
  2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  3. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
  4. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

### 20.2 Gebruik als paardenbak

Het gebruik als paardenbak is uitsluitend toegestaan:

- a. daar waar het betreft een paardenbak die bestaat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- b. op gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen', mits:
  1. het ten hoogste één paardenbak met een oppervlakte van maximaal 800 m<sup>2</sup> betreft bij eenzelfde bedrijf of woning, op een perceel van tenminste 0,5 ha;
  2. de paardenbak direct aansluitend aan, en zo mogelijk achter het agrarische bouwvlak of achter de betreffende woning wordt gerealiseerd, doch in ieder geval achter de achtergevellijn van de woning;
  3. de afstand van de paardenbak tot de woning van derden ten minste 15 m bedraagt;
  4. er geen lichtmasten worden opgericht;
  5. wordt voorzien in een minimaal 5 m brede afschermende zone met streekeigen beplanting rondom de paardenbak.

### 20.3 Uitoefening 'vrij' beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het 'vrij' beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. het in geval van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan 'vrij' beroep, de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft :
  1. dierenartspraktijk;
  2. 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten wordt bij een recreatie-organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;

3. educatie en voorlichting;
  4. medisch verwante dienstverlening;
  5. commerciële dienstverlening;
  6. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst;
  7. overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst;
  8. kinderopvang;
  9. kantoor;
- c. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
  - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buiten-opslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfs-activiteiten plaatsvindt;
  - e. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

## Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

### 21.1 Waardevolle boom

#### **21.1.1 Aanduiding 'waardevolle boom'**

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zijn de gronden mede bestemd voor groei- plaats voor een bijzondere status boom. Het betreft de gehele kroonprojectie van de boom (de oppervlakte van de kroon geprojecteerd op maaiveld).

#### **21.1.2 Bouwregels**

Op en in de gronden als bedoeld in sublid 21.1.1, mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de betreffende bijzondere status boom worden gebouwd.

#### **21.1.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 21.1.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de desbetreffende bestemming van deze gronden, mits:

- a. de instandhouding van de Bijzondere Status Boom wordt gewaarborgd, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de natuur- en landschapsdeskundige bij andere werken en werkzaamheden dan normaal onderhoud en beheer.

#### **21.1.4 Specifieke gebruiksregels**

De gronden als bedoeld in sublid 21.1.1, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig en ten behoeve van de in dat sublid aangegeven doeleinden.

#### **21.1.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 21.1.4, ten behoeve van het gebruiken overeenkomstig de desbetreffende bestemming van deze gronden, mits:

- a. de instandhouding van de Bijzondere Status Boom wordt gewaarborgd, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de natuur- en landschapsdeskundige bij andere werken en werkzaamheden dan normaal onderhoud en beheer.

### 21.2 Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mag de bouwhoogte van bouwwerken ten opzichte van N.A.P. niet meer 27 m bedragen.

## Artikel 22 Algemene ontheffingsregels

### 22.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, en voor de waterhuishouding, zoals sluizen, duikers of gemalen waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen en de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, en mits aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen is aangegeven, of wanneer door verandering van de eigendomssituatie aangetoond wordt dat een grotere afwijking noodzakelijk is tot een maximum van 10 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden;
- f. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan;
- g. voor afwijking van bepalingen ten aanzien van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder met betrekking tot het verhogen van de geluidsbelasting tot de toegestane hogere grenswaarde bij woningen, mits een hogere grenswaarde procedure gevolgd wordt en de wegbeheerder daarmee instemt;
- h. bij sloop van elke 100 m<sup>2</sup> legale niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bijgebouwen / bedrijfsgebouwen (niet bij agrarische bedrijven) in het plangebied mag een woning in het plangebied met 50 m<sup>3</sup> of een bijgebouw in het landelijk gebied van de gemeente Woerden met 50 m<sup>2</sup> worden uitgebreid conform de systematiek van bijlage 3 Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling, mits minimaal 50 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing bij elke aanwezige woning blijft staan; de te slopen (voormalige) bijgebouwen / bedrijfsgebouwen mogen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden of doordat ze al onder het overgangsrecht vallen of doordat de toegestane oppervlakte bijgebouwen / bedrijfsgebouwen wordt verminderd in de tabel bij de van toepassing zijnde bestemming conform artikel 23, lid 23.7, onder c; het bepaalde in bijlage 5 Compensatieregeling wordt hierbij in acht genomen.

## 22.2 Ontheffing tijdelijke extra zelfstandige woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen voor het bouwen van binnen eenzelfde aanduiding ten hoogste één zelfstandige woonruimte, in of aan een woning of bedrijfswoning of in de bestaande erfbouw tot maximaal 50 m<sup>2</sup> oppervlakte en op niet meer dan 20 m afstand van de woning, indien daarvoor dringende sociaal-economische redenen, waaronder begrepen aantoonbare behoefte aan mantelzorg door middel van bijv. PGB-indicatie, doktersverklaring e.d., bestaan en vooraf vaststaat dat het tijdelijke huisvesting betreft.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke inhoud van de betreffende woning en de bedoelde woonruimte mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen of niet meer dan 50 m<sup>2</sup> oppervlakte van de bestaande erfbouw bedragen;
- b. de goothoogte en hoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning of van de bestaande erfbouw;
- c. op geen van de gevels van de bedoelde woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- d. de verbouwing dient op een zodanige wijze te geschieden, dat de extra zelfstandige woonruimte in of aan de betreffende woning of in de erfbouw, bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting, ongedaan moet worden gemaakt.

## Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

### 23.1 Wijziging naar andere bestemmingen bij beëindiging van agrarische en andere bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak op gronden als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch met waarden), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
- b. binnen een bestemmingsvlak:
  1. op gronden als bedoeld in artikel 5 (Bedrijf),
  2. op gronden als bedoeld in artikel 8 (Horeca), en
  3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing';
- c. mits de naburige bedrijven niet extra belemmerd worden;
- d. indien is komen vast te staan dat op gronden als bedoeld in artikel 4 (Agrarisch - Glas-tuinbouw), voor zover betreft de percelen Gregor Mendelweg 6 en 7, de woning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' niet meer als bedrijfswoning wordt gebruikt,

de bestemming binnen dat bouwvlak, dat bestemmingsvlak respectievelijk die aanduiding te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen, met dien verstande dat in het hiervoor onder d bedoelde geval uitsluitend mag worden gewijzigd in de hierna genoemde bestemming Wonen (het bestaande aantal wooneenheden toegestaan); bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak, het bestemmingsvlak respectievelijk die aanduiding verwijderd en in voorkomend geval de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' ter plaatse van het voormalig bouwvlak respectievelijk het bestemmingsvlak toegevoegd:

<i>bestemmingen</i>	<i>bepalingen</i>
Wonen (het bestaande aantal wooneenheden toegestaan)	<ol style="list-style-type: none"><li>a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak aangewezen als 'Wonen', als bedoeld in artikel 13; de overige gronden binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak houden respectievelijk krijgen de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming;</li><li>b. het bepaalde in artikel 13 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' als 'wonen' wordt aangeduid;</li><li>c. het aantal woningen en wooneenheden binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;</li></ol>
Wonen (extra vrijstaande woning toegestaan via de Ruimte voor Ruimte-regeling)	<ol style="list-style-type: none"><li>d. in afwijking van het bepaalde onder c, is op de gronden binnen of aansluitend aan een voormalig bouwvlak of bestemmingsvlak, één extra vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup> met maximaal 50 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing toegestaan in een apart bestemmingsvlak, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak alle niet-cultuurhistorisch waardevolle, voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> worden gesloopt en/of conform de mogelijkheden in bijlage 3 Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling;</li></ol>



bestemmingen	bepalingen
	<p>e. de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen als bedoeld onder e, mogen zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid gebouwen van 250 m<sup>2</sup> per perceel gesloopt te worden; de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mogen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden of doordat ze al onder het overgangsrecht vallen of doordat de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt verminderd in de tabel bij de van toepassing zijnde bestemming;</p> <p>f. het bepaalde in artikel 13 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, waarbij de goothoogte van de woning maximaal 5,5 m mag bedragen en de inhoud van de woning en de oppervlakte van de erfbebouwing overeenkomen met de ruimte voor ruimte-regeling in bijlage 3 Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling;</p> <p>g. ter plaatse van en aansluitend aan de extra woning met erfbebouwing worden de direct daaraan grenzende gronden aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 13, waarbij het vlak van de woning wordt aangeduid als 'wonen';</p> <p>h. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;</p> <p>i. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en situering in de weg- en lintstructuur;</p> <p>j. in afwijking van de bepaling onder d, zijn bij sloop van minimaal 2.500 m<sup>2</sup> niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen, twee vrijstaande woningen toegestaan met een inhoud van elk een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup> met maximaal 50 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing, in afzonderlijke bestemmingsvlakken, waarbij de vlakken van de woningen worden aangeduid als 'wonen';</p>
<p>Bedrijf (loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, dierenasiel of -pension, hondenfokkerij paardenhouderij, opslag en caravan- en botenstalling en overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten)</p>	<p>k. ten behoeve van een bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak, als 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 5, aangewezen; de overige gronden binnen het bestemmingsvlak krijgen de aangrenzende agrarische bestemming;</p> <p>l. de onder k bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor: loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, foeragehandel, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, dierenasiel of -pension, hondenfokkerij, paardenhouderij, opslagbedrijf en/of caravan- en botenstalling, en overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden zijn opgenomen, met dien verstande dat deze overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten slechts zijn toegestaan indien:</p>

bestemmingen	bepalingen
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. de oppervlakte van de niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten behoeve van overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, en</li> <li>2. er eenzelfde oppervlakte, als die gebruik wordt voor de overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten, van de bestaande niet cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing per perceel gesloopt wordt;</li> </ol> <p>m. binnen het betreffende bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mogen de gezamenlijke oppervlakte, en het totaal aantal woningen en wooneenheden ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot; de bestaande woning krijgt de aanduiding "bedrijfswoning";</p> <p>n. de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen op dit perceel wordt in artikel 5 (Bedrijf) in de tabel in lid 5.1, onder a, toegevoegd; het bepaalde in artikel 5 (Bedrijf) is van overeenkomstige toepassing;</p> <p>o. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;</p> <p>p. de bedrijfsactiviteiten mogen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing, niet belemmeren,</li> <li>2. niet leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,</li> <li>3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen,</li> <li>4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur, en</li> <li>5. geen detailhandel inhouden met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;</li> </ol>
<p>Recreatie (kampeerboerderij, bed and breakfast'-appartementen, kano / boten / fietsenverhuurpunt, agrarische dagrecreatie, bezoektuinen, manege, kinderboerderij en overige recreatieve voorzieningen)</p>	<p>q. ten behoeve van een recreatieve voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak, als 'Recreatie' aangewezen;</p> <p>r. de onder q bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor kampeerboerderij, 'bed and breakfast'-appartementen, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten is bij een recreatieorganisatie en sprake is van bedrijfsmatige exploitatie, kano-/boten-/fietsenverhuurpunt, agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies, bezoektuinen, manege (mits op minder dan 250 m vanaf de bebouwde kom) en kinderboerderij en overige recreatieve voorzieningen, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 met positieve lijst zijn opgenomen, met dien verstande dat deze overige recreatieve voorzieningen slechts zijn toegestaan indien:</p>

<i>bestemmingen</i>	<i>bepalingen</i>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. de oppervlakte van de niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten behoeve van overige recreatieve voorzieningen niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, en</li> <li>2. er eenzelfde oppervlak, als die gebruik wordt voor de overige recreatieve voorzieningen tot 250 m<sup>2</sup>, van de bestaande niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing per perceel gesloopt wordt;</li> </ol> <p>s. de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen op dit perceel wordt in het artikel Recreatie, in de tabel in lid 1 toegevoegd; indien er nog geen artikel Recreatie is, wordt dit toegevoegd in het bestemmingsplan; het bepaalde in het artikel Recreatie is van overeenkomstige toepassing; ter plaatse van de kleinschalige horecavoorziening (max. 100 m<sup>2</sup>) kan de aanduiding 'horeca' worden opgenomen en in aansluiting hierop zijn terrassen mogelijk;</p> <p>t. de bepalingen onder m, o en p zijn van overeenkomstige toepassing;</p>
Maatschappelijk (zorgboerderij met nachtverblijf, museum, educatie- of voorlichtingscentrum, kinderopvang)	<p>u. ten behoeve van een maatschappelijke voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als 'Maatschappelijk' aangewezen;</p> <p>v. de onder v bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor zorgboerderij met nachtverblijf, museum, educatie- of voorlichtingscentrum of andere voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en educatie; Daarnaast voor kinderopvang tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;</p> <p>w. de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen op dit perceel wordt in het artikel Maatschappelijk, in de tabel in lid 1 toegevoegd; indien er nog geen artikel Maatschappelijk is, wordt dit toegevoegd in het bestemmingsplan; het bepaalde in het artikel Maatschappelijk is van overeenkomstige toepassing;</p> <p>x. de bepalingen onder m, o en p zijn van overeenkomstige toepassing;</p>
Horeca (restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, ontvangstruimte)	<p>y. ten behoeve van kleinschalige horeca voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als 'Horeca' als bedoeld in artikel 8, a aangewezen;</p> <p>z. de onder z bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, ontvangstruimte met een oppervlakte tot maximaal 100 m<sup>2</sup> en in aansluiting hierop zijn terrassen mogelijk;</p> <p>aa. de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen op dit perceel wordt in artikel 8 (Horeca) in tabel 8.1 toegevoegd; het bepaalde in artikel 8 (Horeca) is van overeenkomstige toepassing;</p> <p>ab. de bepalingen onder m, o en p zijn van overeenkomstige toepassing;</p>

<i>bestemmingen</i>	<i>bepalingen</i>
Kantoor	<p>ac. ten behoeve van een kleinschalig kantoor voor bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak als 'Kantoor' aangewezen, met dien verstande dat kantoren slechts zijn toegestaan indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de oppervlakte van de niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten behoeve van kantoren niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, en</li> <li>2. er eenzelfde oppervlak, als die gebruik wordt voor de kantoren, van de bestaande niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing per perceel gesloopt wordt;</li> </ol> <p>ad. de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen op dit perceel wordt in het artikel Kantoor, in de tabel in lid 1 toegevoegd; indien er nog geen artikel Kantoor is, wordt dit toegevoegd in het bestemmingsplan; het bepaalde in het artikel Kantoor is van overeenkomstige toepassing;</p> <p>ae. de bepalingen onder m, o en p zijn van overeenkomstige toepassing.</p>

### 23.2 Wijziging natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden, die gelegen zijn binnen de begrensde natuurgebieden van het Natuurgebiedsplan of in of aansluitend aan de ecologische verbindingszone te wijzigen in de bestemming 'Bos' als bedoeld in artikel 6, of in de bestemming 'Natuur', welke, indien nog niet voorkomend in het plan, bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid in het plan wordt toegevoegd, met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. de agrarische functie van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- b. daar natuurontwikkeling daadwerkelijk zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden, en
- c. de gronden in bezit zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer als natuurgebied worden ingericht.

### 23.3 Wijziging vestiging nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden, gelegen in of grenzend aan de kernrandzone, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', waarbij de beide gebieden met die aanduiding als één geheel worden beschouwd, te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13 (Wonen) voor maximaal 1 hectare, 6 (Bos) en 7 (Groen) en in de bestemming 'Natuur', welke, indien nog niet voorkomend in het plan, bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid in het plan wordt toegevoegd, ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed, mits:

- a. het landgoed ten minste 10 ha omvat, waarvan tenminste 9 ha bos- of natuurgebied, dat openbaar toegankelijk is en de gronden van het landgoed grenzen aan de openbare weg;

- b. de nieuw te realiseren bebouwing uitsluitend bestaat uit een cluster van maximaal 3 woongebouwen met bijbehorende bijgebouwen binnen een bestemmingsvlak 'Wonen';
- c. aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap, recreatie en cultuurhistorie; het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit:
  - 1. een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed,
  - 2. de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de recreatieve mogelijkheden (rond de kern) of aan de ecologische hoofdstructuur,
  - 3. de beeldkwaliteitsaspecten, en
  - 4. de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet worden belemmerd;
- e. de inhoud per woongebouw ten hoogste 1500 m<sup>3</sup> bedraagt, waarbij meerdere wooneenheden per woongebouw zijn toegestaan;
- f. de goothoogte van het woongebouw niet meer dan 6 m bedraagt;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woongebouw ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt, met een goothoogte van maximaal 6 m ingeval van inpandige bijgebouwen, waarbij voor het overige de bepalingen in artikel 13 (Wonen) van toepassing zijn;
- h. bij het inrichtingsplan een intentieovereenkomst wordt ondertekend en bij het starten van de wijzigingsbevoegdheid een exploitatieovereenkomst is ondertekend.

#### 23.4 Wijziging naar glastuinbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' als bedoeld in artikel 4, mits

- a. het betreft vestiging van een glastuinbouwbedrijf, dat naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt, dan wel groter is dan 50 NGE;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van een terzake deskundige, voor zover burgemeester en wethouders dat nodig achten.

#### 23.5 Wijziging oppervlaktens duurzame neventak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de oppervlakte per diercategorie voor een duurzame neventak intensieve veehouderij in artikel 1, lid 1.25, wordt aangepast aan nieuwe inzichten of regelgeving.

#### 23.6 Wijziging verplaatsing aanduiding woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat de aanduiding 'wonen' of 'bedrijfswoning' van de woning of bedrijfswoning wordt vergroot voor uitbreiding van de woning of wordt verplaatst voor herbouw van de bestaande woning op een andere plaats binnen het desbetreffende bouwvlak of bestemmingsvlak, mits:

- a. het niet gaat om een woning in een monumentaal pand, cultuurhistorisch waardevol bijgebouw of karakteristiek hoofdgebouw;
- b. de aanduiding op ten hoogste 10 m afstand wordt verplaatst en zoveel mogelijk aan de voorzijde van het bouwvlak of bestemmingsvlak blijft, op een door burgemeester en wethouders, in goed overleg met initiatiefnemer, te bepalen plaats;
- c. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen een nader te bepalen redelijke termijn na het voor bewoning geschikt zijn van de nieuwe woning;

- d. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
- e. de erfbouwing of bedrijfsgebouwen achter de voorgevelrooilijn van de herbouwde woning blijven;
- f. voor het overige de bepalingen bij de desbetreffende bestemming in acht worden genomen.

### 23.7 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

- a. het wijzigen van bestemmings- en aanduidingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken en aanduidingen met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
- b. het wijzigen van de toegestane oppervlakte in de tabel bij de bestemmingen 5 (Bedrijf) en 8 (Horeca), en bij de bestemmingen Kantoor, Maatschappelijk en Recreatie, voor zover die zijn toegevoegd door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 23.1, naar aanleiding van een ontheffingsprocedure conform artikel 22, lid 22.1, onder c (Algemene ontheffingsregels), wanneer de oppervlakte toegestane bedrijfsgebouwen bij een bestaand bedrijf is toegenomen door sloop van een dubbele oppervlakte (voormalige) bedrijfsgebouwen elders in het landelijk gebied van de gemeente Woerden, mits de toename van de bedrijfsactiviteiten past bij de wegstructuur en geen onevenredige belemmering vormt voor naburige agrarische bedrijven;
- c. het verminderen van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen in de tabel bij de bestemmingen 5 (Bedrijf) en 8 (Horeca), en bij de bestemmingen Kantoor, Maatschappelijk en Recreatie, voor zover die zijn toegevoegd door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 23.1, naar aanleiding van sloop van bedrijfsgebouwen conform artikel 22, lid 22.1, onder h.

## Artikel 24 Aanlegvergunning

### 24.1 Aanlegvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 24.3, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

<i>Gronden met de bestemming:</i>	werken en werkzaamheden*						
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>			
Agrarisch met waarden		+		+			
Bos	+	+					
Natuur				+			
Waarde - Ecologie	+	+	+	+			
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = aanlegvergunning vereist							
<b>a</b>	dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen voorzover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 110 m na demping;						
<b>b</b>	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, met uitzondering van laagstamfruitbomen, streekeigen landschapselementen en afschermdende streekeigen beplanting rondom buitenopslag;						
<b>c</b>	vellen en rooien van hoogstamfruitbomen en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben;						
<b>d</b>	omzetten van grasland voor de teelt van ruwvoedergewassen voor meer dan 25% per agrarisch bedrijf, met uitzondering van herinzaai van gras.						

### 24.2 Watergangen langs wegen

Behoudens het bepaalde in lid 24.3, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de watergangen langs wegen te dempen, met uitzondering van de aanleg van een dam met duiker voor de noodzakelijke ontsluiting van een perceel en mits de waterhuishouding hierdoor niet belemmerd wordt, vanwege het behoud van het zicht op de karakteristieke verkavelingsstructuur.

### 24.3 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 24.1 en 24.2, vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een aanlegvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen aanlegvergunning was vereist;
- werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen;

#### 24.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 24.1 en 24.2, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 24.5 In te winnen adviezen

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 24.1 en 24.2, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.



## Artikel 25 Afstanden tot wegen

### 25.1 Afstand tot wegen

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen, op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 11 (Verkeer), binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend bouwwerken tot een hoogte van 1 m worden gebouwd op een minimale afstand van 1 m van de rand van de wegverharding.

### 25.2 Ontheffing afstand tot wegen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 25.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg, tot een minimale afstand van 0,5 m tot de rand van de wegverharding.

## Artikel 26 Overige regels

### 26.1 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

#### 26.1.1 Ander gebruik cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouw van de bestaande bebouwingtoegestaan, namelijk voor:

- a. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee,
- b. bewerking en opslag van agrarisch producten,
- c. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten,
- d. paardenhouderij,
- e. hoveniersbedrijf,
- f. natuur- en landschapsbeheer,
- g. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving oplevert,
- h. logies in de woning,
- i. zorgboerderij met dagopvang,

waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

#### 26.1.2 Ontheffing inhoud woonruimte in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van deze regels, ten behoeve van het vergroten van de woonruimte van een bestaande woning in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing tot de totale inhoud van de aaneengesloten bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits:

- a. het een woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw',
- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
- c. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden,
- d. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt, en
- e. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt,

met dien verstande dat deze ontheffing voor extra inhoud van de woonruimte niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit.

### **26.1.3 Ontheffing aantal wooneenheden woonruimte in karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van deze regels, ten behoeve van het toestaan van meerdere wooneenheden binnen de aaneengesloten bestaande bebouwing van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'wonen' of 'bedrijfswooning', mits:

- a. het een woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw',
- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
- c. op geen van de gevels van de extra wooneenheden, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden,
- d. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden, en
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij alle wooneenheden tezamen behorende erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen,

met dien verstande dat deze ontheffing voor extra wooneenheden niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit.

### **26.1.4 Ontheffing nieuwe wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol bijgebouw**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van deze regels, ten behoeve van het toestaan van een wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, mits:

- a. het een bijgebouw betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw',
- b. het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw is gewaardeerd met de waardering hoog of middel conform bijlage 2 Waardering cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen bij deze regels, of door de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap als zodanig wordt gewaardeerd, waarbij het geen kapberg of boenhok kan betreffen,
- c. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
- d. op geen van de gevels van de extra wooneenheid, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden,
- e. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden,
- f. er geen nieuwe erfbebouwing is toegestaan bij deze extra wooneenheid,
- g. er volgens een totaalplan een extra investering van ca. 10% van de toekomstige waarde van het pand wordt gedaan in het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving of het erf, door bijvoorbeeld restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, aanleg en onderhoud van landschappelijke beplanting of sanering van storende bebouwing, en
- h. vooraf in een notariële overeenkomst deze afspraken tevens worden bekrachtigd voor de rechtsopvolger,

met dien verstande dat:

1. burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap over het bepaalde onder a en g, en
2. deze ontheffing voor een extra wooneenheid in een bijgebouw niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een cala-

miteit.

### **26.1.5 Ontheffing andere functies in karakteristiek hoofdgebouw en cultuurhistorisch waardevol bijgebouw**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van deze regels, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw', ten behoeve van het gebruiken en verbouwen van het bestaande gebouw voor het volgende gebruik:

- a. loonwerkbedrijf,
- b. veehandelsbedrijf,
- c. foeragehandel,
- d. sierviskwekerij,
- e. dierenartspraktijk,
- f. 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie,
- g. kampeerboerderij,
- h. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur,
- i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies,
- j. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen,
- k. kinderboerderij,
- l. educatie en voorlichting,
- m. tentoonstellingsruimte, museum,
- n. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij,
- o. zorgboerderij, met nachtverblijf,
- p. hoefsmederij,
- q. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna,
- r. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk,
- s. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio,
- t. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk,
- u. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, hoefsmederij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij,
- v. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte,
- w. kinderopvang,
- x. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening.

Bij het verlenen van ontheffing worden de volgende bepalingen in acht genomen:

1. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
2. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt,
3. deze ontheffing voor ander gebruik is niet meer van toepassing als het cultuurhistorisch waardevolle gebouw wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit,

4. het cultuurhistorisch waardevolle gebouw is de maximale maat,
5. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur,
6. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden,
7. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden,
8. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties,
9. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.

#### **26.1.6 Ontheffing herbouw en verplaatsing monument, karakteristiek hoofdgebouw en cultuurhistorisch waardevol bijgebouw**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in de subleden 26.1.2, 26.1.3, 26.1.4 en 26.1.5, ten behoeve van sloop, herbouw en eventuele verplaatsing van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' met behoud van de extra wooneenheid of de andere functies:

1. bij een zeer slechte bouwkundige staat, die is aangetoond conform NEN 2767,
2. mits de naburige agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig belemmerd wordt,
3. met hergebruik van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen en in het oorspronkelijke beeld, zoals de vorm, materialen, en detaillering, en
4. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap, over het bepaalde onder 3.

#### **26.1.7 Wijzigingsbevoegdheid van status van gebouw**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' aan het plan wordt toegevoegd dan wel uit het plan wordt verwijderd, voor zover de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het gebouw.

### **26.2 Ontheffing kamperen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het bepaalde in de artikelen 3 (Agrarisch met waarden), 5 (Bedrijf), 8 (Horeca) en 13 (Wonen), ten behoeve van het:

- a. binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak of direct aansluitend buiten het betreffende vlak tot een afstand van 50 m daarvan, gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober; tot deze kampeermiddelen worden per geval maximaal 3 trekkershutten gerekend met elk een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- b. uitsluitend in bestaande bebouwing binnen het onder a bedoelde bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak bouwen van de noodzakelijke sanitaire ruimte voor een kleinschalige camping,

mits:

1. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast,
2. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden,
3. wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van streekeigen opgaande beplanting,
4. door middel van een nachtregister wordt aangetoond dat er alleen sprake is van kortdurend recreatief nachtverblijf (niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijf) en
5. buiten de onder a toegestane periode deze kampeermiddelen (tenten, caravans) niet aanwezig zijn, dan wel niet gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf (trekkershutten).

### 26.3 Vrijkomende agrarische bebouwing

#### 26.3.1 Aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'

In de bestemmingsvlakken ter plaatse van de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' zijn naast de hoofdactiviteiten voor de huidige bestemming andere ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan in de bestaande bebouwing namelijk:

- a. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee,
- b. bewerking en opslag van agrarisch producten,
- c. verkoop van zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>,
- d. paardenhouderij,
- e. hoveniersbedrijf,
- f. natuur- en landschapsbeheer,
- g. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving oplevert,
- h. logies in de woning,
- i. zorgboerderij met dagopvang,

met dien verstande dat:

1. voor de onder b t/m f en i bedoelde nevenactiviteiten de gehele oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd mag worden, en voor de onder g bedoelde nevenactiviteiten maximaal de helft van de oppervlakte;
2. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor de onder a t/m i bedoelde nevenactiviteiten niet meer mogen bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m.

#### 26.3.2 Ontheffing ondergeschikte nevenactiviteiten vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van de hoofdactiviteiten bij de huidige bestemming ten behoeve van gebruik en herbouw van bestaande gebouwen binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' voor onderstaande ondergeschikte nevenactiviteiten, namelijk:

- a. loonwerkbedrijf;
- b. veehandelsbedrijf;
- c. foeragehandel;
- d. sierviskwekerij;
- e. dierenartspraktijk;

- f. 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie;
- g. kampeerboerderij;
- h. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
- i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
- j. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
- k. kinderboerderij;
- l. educatie en voorlichting;
- m. tentoonstellingsruimte, museum;
- n. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
- o. zorgboerderij, met nachtverblijf;
- p. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- q. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- r. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- s. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- t. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- u. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, hoefsmederij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- v. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- w. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- x. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

Bij het verlenen van ontheffing worden de volgende bepalingen in acht genomen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bovenstaande ondergeschikte nevenactiviteiten mag per bouwvlak of bestemmingsvlak met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' in elk geval niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> voor a tot en met o en 100 m<sup>2</sup> voor p tot en met x, waarbij de oppervlakte in bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' niet meetelt;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing van het betreffende perceel mag niet worden vergroot;
3. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor de onder a t/m x bedoelde niet-agrarische nevenactiviteiten mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
4. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering be-

- lemmerd worden;
5. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
  6. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak op eigen terrein plaats te vinden;
  7. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
  8. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, en
  9. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelf-gemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 27 Overgangsrecht

#### 27.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 27.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Harmelerwaard.

## Bijlagen bij de regels



## Bijlage 1 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden

### Overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

#### ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven

- slachterij
- vleesverwerking
- zuivelverwerking (bijv. kaasopslagbedrijven)
- plantaardige productverwerking
- imkerij
- palingrokerij
- wijnmakerij
- bierbrouwerij
- riet- en vlechtwerk

#### overige ambachtelijke bedrijven

##### *bouwbedrijven*

- aannemers-/timmerbedrijf
- schildersbedrijven
- installatiebedrijven
- electrotechnisch installatiebedrijf
- dakdekkersbedrijf
- rietdekkersbedrijf

##### *houtbewerkingsbedrijven*

- houtzagerij en -schaverij]
- speeltoestellenfabricage

##### *metaalbewerking*

- lasinrichtingen/bankwerkerij
- hoefsmederij

##### *vervaardigen en reparatie*

- medische/precisie instrumenten
- orthopedische artikelen
- meubelmakerij/restauratie
- meubelstofeerderijen
- vervaardigen en reparatie sieraden
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
- spel- en speelgoedfabricage
- spinnen en weven van textiel
- vervaardiging van textielwaren
- kledingvervaardiging
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen
- pottenbakkerij
- natuursteenbewerking/beeldhouwerij

- zeefdrukkerij

*medisch verwante dienstverlening*

- privekliniek
- kuuroord
- groepspraktijk

*overige dienstverlening*

- computerservicebedrijf
- geluidsstudio

*overige recreatieve voorzieningen*

*dagrecreatie*

- bezoekerscentrum
- sauna

*'vrij' beroep, zoals*

- individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- schoonheidsspecialiste
- kappersbedrijf
- adviesbureau
- architect
- makelaardij
- atelier
- zelfstandige zonder personeel
- overige vrije of aan huis gebonden beroepen

**NEGATIEVE LIJST**

- transportbedrijf
- milieugevaarlijke opslag
- tuincentrum
- reparatie/handel motorvoertuigen
- antiekhandel
- kunsthandel

## Bijlage 2 Waardering cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen

Perceel	Nr.	K	MIP	Bijg	Opmerking	Cultuurhistorisch bijgebouw	Waardering
Appellaan	2	K					
Harmelerwaard	3	RM	RM	2C		Schuur, kapberg	L, L
Harmelerwaard	5	K	2	C		Schuur	L
Harmelerwaard	8	K	2	C		Zomerhuis	H
Harmelerwaard	10	K	2	C		Zomerhuis	M
Harmelerwaard	12	RM	RM				
Harmelerwaard	19	K	T	3C		Schuur links, schuur, kapberg	H, M, M
Harmelerwaard	21	RM	RM				
Harmelerwaard	22	K	2				
Kasteellaan	1	RM	RM		Inclusief omgrachting, kelders		
Kasteellaan	bij 1	RM	RM		Inclusief tuinhuisje 't Spijck		

K = Karakteristiek hoofdgebouw

GM = Gemeentelijk monument

RM = Rijksmonument

Bijg = Bijgebouw

C = Cultuurhistorisch waardevol bijgebouw

MIP = Monumenten inventarisatie project

1, 2, 3 = Waardering MIP

T = Toegevoegd Belvedere project (2003)

L, M, H = Waardering bijgebouw in laag middelhoog of hoog





## Bijlage 3 Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling

Het streekplan geeft aan dat alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen moeten worden gesloopt en bij sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen is één woning van 600 m<sup>3</sup> met 50 m<sup>2</sup> bijgebouw toegestaan. Volgens de handleiding bestemmingsplannen is er bij sloop van substantieel meer bebouwing maatwerk mogelijk.

### Welke oppervlakte telt mee?

- Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (goothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend. Te verwijderen stacaravans tellen voor de bestaande oppervlakte mee en de aantallen zullen in de tabel in 36.1 worden aangepast.
- Verleende bouwvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.
- Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, dat wel of niet wordt gesloopt, telt voor de helft in oppervlakte mee. Hieronder wordt niet de voormalige stal van een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw begrepen.
- Bij de bouwwerken telt een te slopen mestopslag buiten de gebouwen voor de helft van de oppervlakte mee. Te slopen sleufsilos tellen voor een kwart van de oppervlakte mee en te slopen torensilos tellen voor de diameter x de hoogte mee.
- De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

De ruimtelijke kwaliteitswinst blijft van belang bij het bepalen van de oppervlakte te slopen gebouwen of bouwwerken.

### Extra compensatie

Versterken van ecologische verbindingzones, openstelling van gronden of restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan tot extra compensatie in volume bebouwing leiden.

### Wat mag bij afwijkende te slopen oppervlaktes gebouwd worden?

Bij elke 100 m<sup>2</sup> minder moet de woning ook 60 m<sup>3</sup> kleiner worden, met een minimum van 900 m<sup>2</sup> te slopen bebouwing.

Bij elke 100 m<sup>2</sup> meer mag de woning 50 m<sup>3</sup> groter worden of het bijgebouw mag 50 m<sup>2</sup> groter worden. In een grotere woning zijn ook meerdere wooneenheden toegestaan, mits de naburige agrarische bedrijven hierdoor niet extra belemmerd worden en elke wooneenheid groter dan 500 m<sup>3</sup> wordt. Bij een grotere woning dan 1.000 m<sup>3</sup> moet deze overeenkomen met de karakteristieke boerderijstructuur en -uitstraling.

### Als niet alle bebouwing gesloopt wordt?

Als een niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw blijft staan, dan moet de oppervlakte verrekend worden alsof het bijgebouw gesloopt en gebouwd zou worden conform bovenstaande systematiek. Dus bij elke 100 m<sup>2</sup> meer gesloopt, mag 50 m<sup>2</sup> bijgebouw meer gebouwd worden.

### Waar mag herbouwd worden?

In principe moet in het huidige bouwvlak of bij het huidige erf herbouwd worden en bij voor-

keur aan de weg. Nagegaan moet worden of naburige agrarische bedrijven niet extra belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Met een inrichtingsplan kan aangetoond worden dat vanwege bepaalde belemmeringen of waarden een ligging aansluitend aan het bouwperceel noodzakelijk is of op een locatie nabij de kern. De geluidsbelasting op de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wet Geluidhinder of er moet een procedure hogere grenswaarde van te voren worden doorlopen.

### **Bouwbepalingen**

- a. De goothoogte van de woning mag maximaal 5,5 m bedragen.
- b. Woning en bijgebouw moeten passen in de karakteristiek van de omgeving.
- c. Goot- resp. bouwhoogte van het bijgebouw 3 resp. 6 m.
- d. Dakhelling van woning en bijgebouw tussen 30 en 60 graden.
- e. Nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling.
- f. Afstand tot de eigendomsgrens minimaal 2 m.
- g. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning.

## Bijlage 4 Erfbebouwingsregeling

(voor o.a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen behorend bij de burgerwoning, bedrijfs-woning, tweede bedrijfswoning en voormalige tweede bedrijfswoning)

1. Erfbebouwing op het zij- en achtererf is toegestaan buiten het aanduidingsvlak van de woning indien:
  - a. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd blijft waarbij de oppervlakte van de vergunningsplichtige erfbebouwing maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. De oppervlakte van bouwvergunningsvrije bouwwerken worden hierin niet meegeteld.
  - b. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het aanduidingsvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd wordt met een maximale diepte van 3,00 meter.
  - c. de hoogte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter tot een maximum hoogte van 3,00 meter.
  - d. de zijaanbouw en/of zijuitbouw op het zijerf tot een breedte van 3 meter is toegestaan op tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn.
2. Erkers of vooruitbouwen op het voorerf zijn toegestaan buiten het aanduidingsvlak indien:
  - a. de breedte van een erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel;
  - b. de diepte van een erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de erker of vooruitbouw;
  - c. de afstand van een erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die ligt aan de voorzijde van het perceel minimaal 3,00 meter bedraagt;
  - d. de hoogte van een erker of vooruitbouw maximaal 3,00 meter bedraagt;
  - e. er slechts één erker of vooruitbouw per woning is toegestaan.
3. Luifels zijn toegestaan indien:
  - a. deze wordt aangebracht boven de voordeur en voor een deel aan weerszijden daarvan;
  - b. de breedte maximaal 2,00 meter bedraagt;
  - c. de diepte maximaal 1,00 meter bedraagt;
  - d. de hoogte van de luifel gelijk is aan de hoogte van de erker of vooruitbouw. Wanneer er geen erker of vooruitbouw aanwezig is dan mag de hoogte van de luifel maximaal 0,50 meter boven de gevelopening van de voordeur liggen.
4. Op het voorerf zijn andere bouwwerken en overkappingen dan erkers, vooruitbouwen, luifels en perceelsafscheidingsen niet toegestaan.



## Bijlage 5 Compensatieregeling

**Deze regeling geldt voor sloop van bijgebouwen die liggen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen "Buitengebied Harmelen 2001", "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" en "Harmelerwaard" (ter plaatse van de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing").**

**Voor deze regeling komt in aanmerking bebouwing die de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing op een perceel overschrijdt. Bebouwing die volgens de bouwbepalingen gerealiseerd kan worden, komt niet in aanmerking voor deze ontheffing.**

### **Welke oppervlakte telt mee?**

Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (gothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend.

Kassen dienen minimaal 2 meter hoog te zijn en tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee.

Verleende bouwvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.

Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw telt niet in de oppervlakte mee.

Kelders en vloeren dienen geheel gesloopt te worden.

De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

### **Waar mag herbouwd worden?**

In principe binnen elk bouwperceel en binnen de bestemmingsvlakken Wonen, Bedrijven, Maatschappelijke nutsvoorzieningen en Recreatieve voorzieningen.

