



**Indiener:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 20 mei 2014

**Portefeuillehouder(s):** Wethouder Schreurs

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke ordening

**Contactpersoon:** S. Gabriel

**Tel.nr.:** 8522

**E-mailadres:** gabriel.s@woerden.nl

---

**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen

---

**De raad besluit:**

1. het bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0632.bpDorpeldijk1-bVA1' ongewijzigd vast te stellen;
2. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

---

**Inleiding:**

Er is een verzoek ingediend voor:

1. het realiseren van een extra woning met bijgebouw in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling;
  2. het herbouwen van de bestaande woning met bijgebouw;
  3. het slopen van de bestaande bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen (125 m2) en kassen (4800 m2).
- Voor het slopen van de bebouwing is reeds een sloopmelding ingediend en door de gemeente geaccepteerd. De te slopen bebouwing wordt ingezet ter compensatie om de bestaande woning groter te herbouwen en om een extra woning te realiseren.

Het perceel Dorpeldijk 1 in Harmelen ligt in het bestemmingsplan Harmelerwaard. In dit bestemmingsplan zijn alle bestaande woningen aangeduid op de verbeelding. Dit betekent dat de bestaande woning alleen binnen het aanduidingsvlak herbouwd mag worden. Bij een wijzigingsprocedure voor de 'ruimte voor ruimte'-woning moet de locatie van de nieuwe woning op de verbeelding worden aangegeven.

De aanvrager wil alleen de planologische procedure voor de (her)bouw van de twee woningen mogelijk maken. Het daadwerkelijk realiseren van de woningen wordt overgelaten aan de nieuwe (nog te vinden) eigenaren. Daarbij is gezocht naar zoveel mogelijk flexibiliteit, zoals het loslaten van de exacte locatie van beide woningen.

Om deze ontwikkeling met de gewenste flexibiliteit mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen zijn twee bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. Per bestemmingsvlak 'Wonen' mag één woning met bijgebouw worden gerealiseerd die passen in de omgeving.

---

**Bevoegdheid:**

De raad is bevoegd om bestemmingsplan (gewijzigd of ongewijzigd) vast te stellen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening)

---

**Beoogd effect:**

Het planologisch juridisch mogelijk maken van het groter herbouwen van de bestaande woning en het realiseren van een extra woning in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling.

---

**Argumenten:**

- 1.1 Het realiseren van één extra woning is in strijd met het huidige bestemmingsplan  
Het huidige bestemmingsplan, bestemmingsplan Harmelerwaard, laat maar één woning toe op het perceel. Het realiseren van een extra woning is in strijd met het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een extra woning in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling. Om deze procedure te kunnen doorlopen is het noodzakelijk om te weten waar de nieuwe woningen exact wordt gerealiseerd.  
De aanvrager wil alleen de mogelijkheid voor het (her)bouwen van de twee woningen planologisch regelen. Het realiseren van de woningen met bijgebouw wil hij overlaten aan de nieuwe eigenaar. Daarbij wil de aanvrager zo veel mogelijk flexibiliteit, zoals het loslaten van de exacte locatie van beide woningen.
  - 1.2 Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.  
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.  
De provincie heeft een reactie ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan met het verzoek de gemaakte opmerkingen te verwerken in het bestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn (voor de provincie) niet zwaarwegend genoeg om een zienswijze in te dienen. In de toelichting wordt de onderbouwing voor de locatie van de twee bestemmingsvlakken 'Wonen' aangevuld met de gemaakte opmerkingen van de provincie. Deze aanpassing is van ondergeschikt belang, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.
  - 2.1 Kosten zijn anderszins verzekerd  
Het realiseren van een woning is volgens de Wet ruimtelijke ordening een 'aangewezen bouwplan'. Deze wet schrijft dan voor dat een exploitatieplan opgesteld moet worden, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.
- 

**Kanttelingen:**

- 1.1 Besluit hogere grenswaarden vastgesteld  
Er is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van de Dorpeldijk en de Appellaan en vanwege railverkeerslawaaï van de spoorlijn Woerden-Vleuten. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de spoorlijn Woerden-Vleuten op de gevel van de nieuw te realiseren woning wordt overschreden. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden kan door het college een hogere waarde worden verleend tot de maximale ontheffingswaarde. Wij hebben op 20 mei 2014 een Besluit Hogere waarde vastgesteld, omdat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB L<sub>den</sub> voor railverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe woning wordt overschreden en de geluidsbelasting onder de maximale toelaatbare grenswaarde van 68 dB L<sub>den</sub> voor railverkeerslawaaï blijft.
- 

**Financiën:**

Het realiseren van de woningen met bijbehorende voorzieningen en de eventueel benodigde omgevingsvergunning zijn voor rekening van de aanvrager en/of de nieuwe eigenaren. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken zijn ten koste van de aanvrager. De ambtelijke uren zijn gedekt door de exploitatieovereenkomst.

---

**Uitvoering:**

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gepubliceerd.

---

**Communicatie:**

In de Woerdens Courant en in de Staatscourant wordt bekendgemaakt wanneer het bestemmingsplan en het Besluit Hogere waarde ter inzage wordt gelegd en hoe men beroep kan in stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tevens wordt de bekendmaking op de gemeentelijke website geplaatst.

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Mandaatbesluit ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen en ontwerp Besluit Hogere waarde (14A.00168)

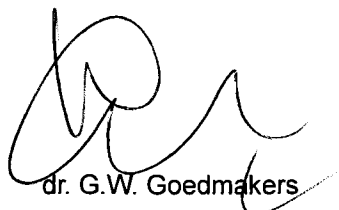
---

**Bijlagen:**

1. Ontwerp bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen (toelichting, regels, verbeelding (14i.01929)
  2. Besluit Hogere waarde bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.01710)
  3. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00833)
  4. Ontwerp Besluit Hogere waarde bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00832)
  5. Ontwerp raadsbesluit (14i.01927)
  6. Mandaatvoorstel ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen en ontwerp Besluit Hogere waarde(14a.00168)
  7. Wateradvies HDSR (13.026478)
  8. Advies ODRU (14i.01928)
  9. Reactie provincie Utrecht voorontwerp bestemmingsplan (13.027256)
  10. Reactie provincie Utrecht ontwerp bestemmingsplan (14.005838)
  11. Verkennend bodemonderzoek Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00834)
  12. Aanvullend bodemonderzoek Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00835)
  13. Asbestinventarisatierapport Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00836)
  14. Ecologische quickscan Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00837)
  15. Eindrapport ecologisch onderzoek Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00838)
  16. Resultaten veldbezoek vleermuizen 2014 Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00839)
  17. Samenvatting watertoets Dorpeldijk 1 Harmelen (14i.00840)
- 

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers

De burgemeester



V.J.B. Muiskenboer

# Ontwerpbestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen

## Ontwerpbestemmingsplan inzien

Het plan en de bijbehorende relevant stukken kunt u inzien onder het kopje digitale bestanden. Verder kunt u het plan vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Digitale bestanden

- [mandaatvoorstel en -besluit](#) (14a.00168)
- [ontwerp raadsbesluit](#) (14i.01927 = 13R.00171)
- [wateradvies](#) HDSR (13.026478)

Bijlagen:

- [verkennend bodemonderzoek](#) (14i.00834)
- [aanvulling bodemonderzoek](#) (14i.00835)
- [akoestisch rapport](#) (14i.00833)
- [asbestinventarisatierapport](#) (14i.00836)
- [ecologische quickscan](#) (14i.00837)
- [eindrapport ecologisch onderzoek](#) (14i.00838)
- [resultaten veldbezoek vleermuizen](#) (14i.00839)
- [samenvatting watertoets](#) (14i.00840)

**Gemeente Woerden**

# **Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

Februari 2014

Ontwerp

Kenmerk 0632-05-T03

Projectnummer 0632-05



## **Toelichting**





## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>3</b>
	2.1. Bestaande situatie	3
	2.2. Begrenzing plangebied	4
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>5</b>
	3.1. Rijksbeleid	5
	3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
	3.1.2. Visie erfgoed en ruimte	6
	3.2. Provinciaal beleid	7
	3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening	7
	3.3. Gemeentelijk beleid	9
	3.3.1. Bestemmingsplan Harmelerwaard	9
	3.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030	9
<b>4.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>11</b>
	4.1. Geluid	11
	4.1.1. Algemeen	11
	4.1.2. Wegverkeerslawaaï	11
	4.1.3. Spoorwegverkeerslawaaï	11
	4.1.4. Beoordeling	12
	4.1.5. Conclusie	13
	4.2. Bodem	13
	4.3. Water	14
	4.4. Luchtkwaliteit	15
	4.5. Externe veiligheid	15
	4.6. Flora en Fauna	16
	4.7. Archeologie	18
	4.8. Geur	20
	4.9. Vormvrije mer-beoordeling	20
<b>5.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>22</b>
	5.1. Aanleiding	22
	5.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden Dorpeldijk 1	22
	5.3. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	23
	5.4. Verkeer	26
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>27</b>
	6.1. Algemeen	27
	6.2. Verbeelding	27

6.3.	Regels	27
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>30</b>
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

## 1. Inleiding

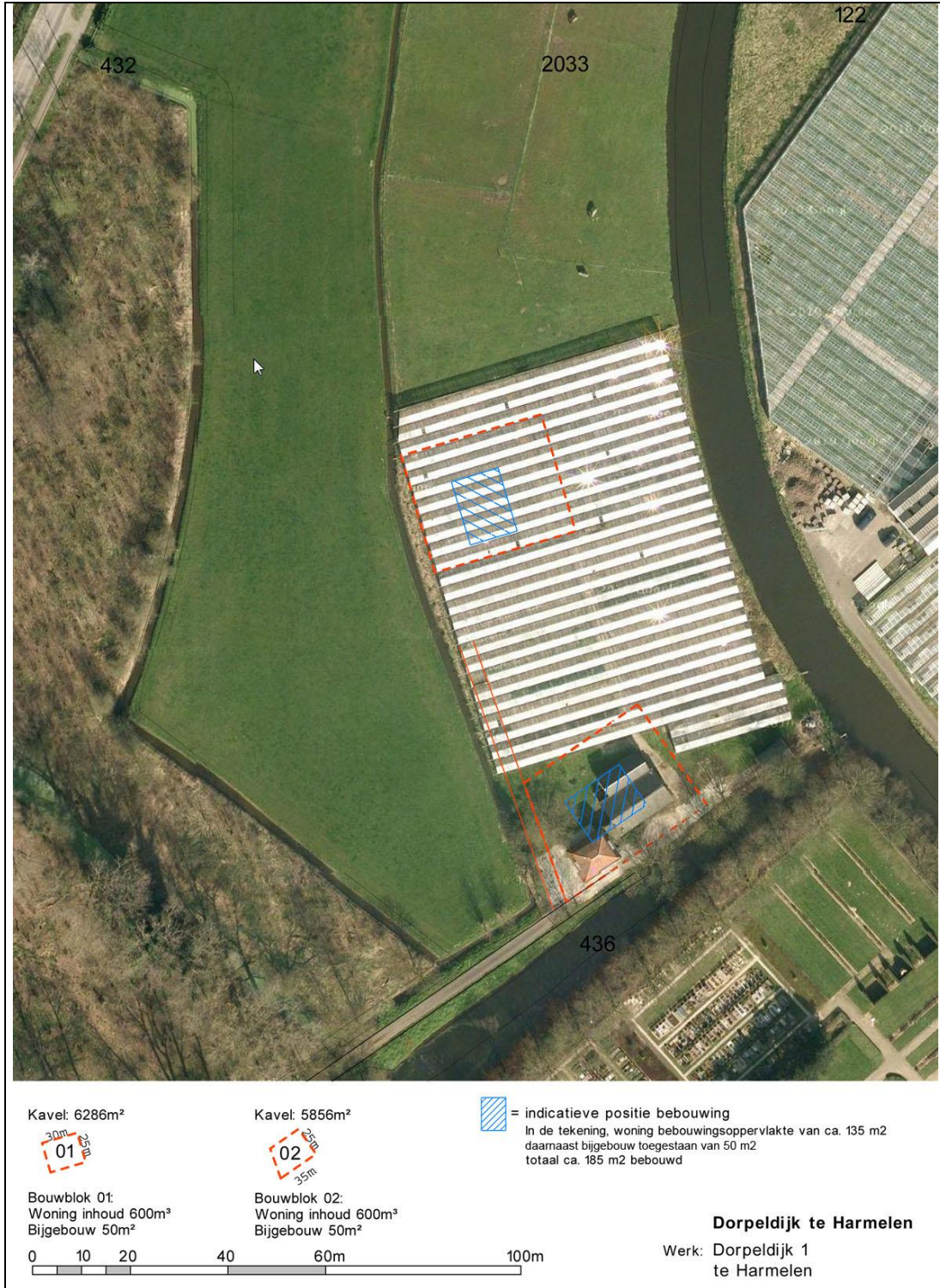
Op het perceel Dorpeldijk 1 in Harmelen staan momenteel kassen met een bedrijfswoning. Deze kassen worden niet meer gebruikt voor glastuinbouw. De huidige eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan twee woningen met bijgebouwen op het perceel te realiseren. De bestaande woning wordt herbouwd en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling.

In het vigerende bestemmingsplan Harmelerwaard dat op 27 januari 2011 is vastgesteld, hebben de bestaande (bedrijfs)woning en de bedrijfsgebouwen de bestemming "Wonen". De kassen hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2".

Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. De boogde ontwikkeling past wel in het beleid voor het landelijk gebied. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van twee woningen met bijgebouwen.

Afbeelding 1: Bestaande en toekomstige situatie.





## 2. Huidige situatie

### 2.1. Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Harmelerwaard. Deze polder is voor het grootste deel een cope-ontginning. Kenmerkend voor cope-ontginningen is het duidelijk zichtbare regelmatige en rechthoekige verkavelingspatroon met percelen van standaardafmetingen. De omgeving van het perceel Dorpeldijk 1 wijkt hiervan af en wordt gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling. De landschappelijke opbouw is bepaald door de loop van de watergang Bijleveld. Door het afzettingsmechanisme van de Bijleveld is een kenmerkend patroon van hoger gelegen stroomruggen (grenzend aan de rivierbeddingen) en lager gelegen komgebieden (op grotere afstand van de rivierbeddingen) ontstaan.

Aan de westkant van het perceel ligt een bosje een uitloper van het Vijverbos. Aan de noord-oostzijde van het perceel aan de overzijde van de Bijleveld (gemeente Utrecht) zijn onlangs de kassen van een glastuinbouwbedrijf gesloopt. Aan de zuidoostkant van het perceel ligt achter een watergang de algemene begraafplaats 't Spijck.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



Op het perceel dat door middel van een lang pad vanaf de Dorpeldijk wordt ontsloten, zijn ongeveer 4.800 m<sup>2</sup> kassen en een (voormalige) bedrijfswoning (omstreeks 1950) met daarbij behorende gebouwen aanwezig. Voor het overige deel zijn de gronden in gebruik als weidegrond.

De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De milieuvergunning is vervallen. Daarvoor was de locatie onbebouwd en had deze een agrarische functie.

## **2.2. Begrenzing plangebied**

Het plangebied wordt grotendeels begrensd door watergangen. Aan de zuidoostkant betreft dit de sloot langs de begraafplaats, aan de noordoostkant de Bijleveld en aan de westkant een kavelsloot.

### **3. Beleid**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk heeft een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Groene Hart.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-

Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in nationale landschappen niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

Vervangende nieuwbouw is uiteraard niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

### **3.1.2. Visie erfgoed en ruimte**

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. In paragraaf 4.7 op dit aspect ingegaan. De bestaande woning dateert uit het midden van de vorige eeuw en is in bouwkundig opzicht niet als waardevol aan te merken. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van het landschap en de omgeving. Deze karakteristieke bebouwingsstructuur zal door de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan niet worden aangetast.



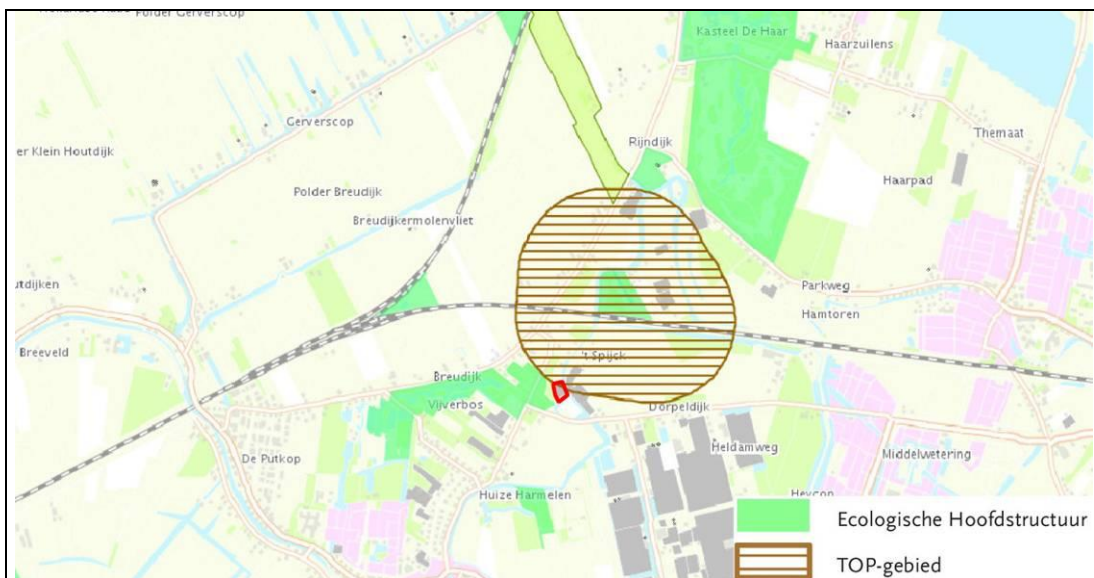
## 3.2. Provinciaal beleid

### 3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingenbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

In de nieuwe PRS en PRV is de oude zonerings in Landelijke Gebied 1, 2, 3 en 4 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zijn verschillende nieuwe kaarten en zoneringen opgenomen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de kaart van de Ecologische Hoofdstructuur van belang (zie afbeelding 3). De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is daarin met de groene vlakken weergegeven. Het plangebied valt niet in de EHS, maar ligt wel in de buurt daarvan.

Afbeelding 3: PRV, kaart natuur.



De Ruimte voor ruimteregeling in artikel 4.7.4 van de PRV bepaalt dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;

- alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De plannen voor Dorpeldijk 1 passen in de Ruimte voor ruimte regeling. In het plangebied staan 4.800 m<sup>2</sup> kassen en meer dan 175 m<sup>2</sup> bijgebouwen. Het areaal kassen is in de huidige tijd te klein voor een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Door de sloop van de vervallen kassen is er bovendien sprake van een kwaliteitsverbetering. In paragraaf 5.3 wordt nader op de kwaliteitsverbetering ingegaan. De (noordelijke) nieuwe woning wordt ter plaatse van de bestaande kassen gesitueerd; het perceel van de (zuidelijke) bestaande woning heeft al de bestemming "Wonen". Er zijn geen andere agrarische bedrijven in de directe omgeving waarvoor de nieuwe woningen eventueel een belemmering vormen.

Het perceel ligt op de rand van een zogenaamd TOP-gebied, zoals dat is bepaald in artikel 4.11a zijn. Op grond hiervan mag een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels bevatten die de waterhuishoudkundige situatie negatief beïnvloeden. Doordat de kassen verdwijnen en de gronden weer als weidegrond worden ingericht zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse in principe verbeteren. Gelet op het feit dat de Bijleveld ten noordoosten van het plangebied ligt, zal de invloed hiervan overigens marginaal zijn.

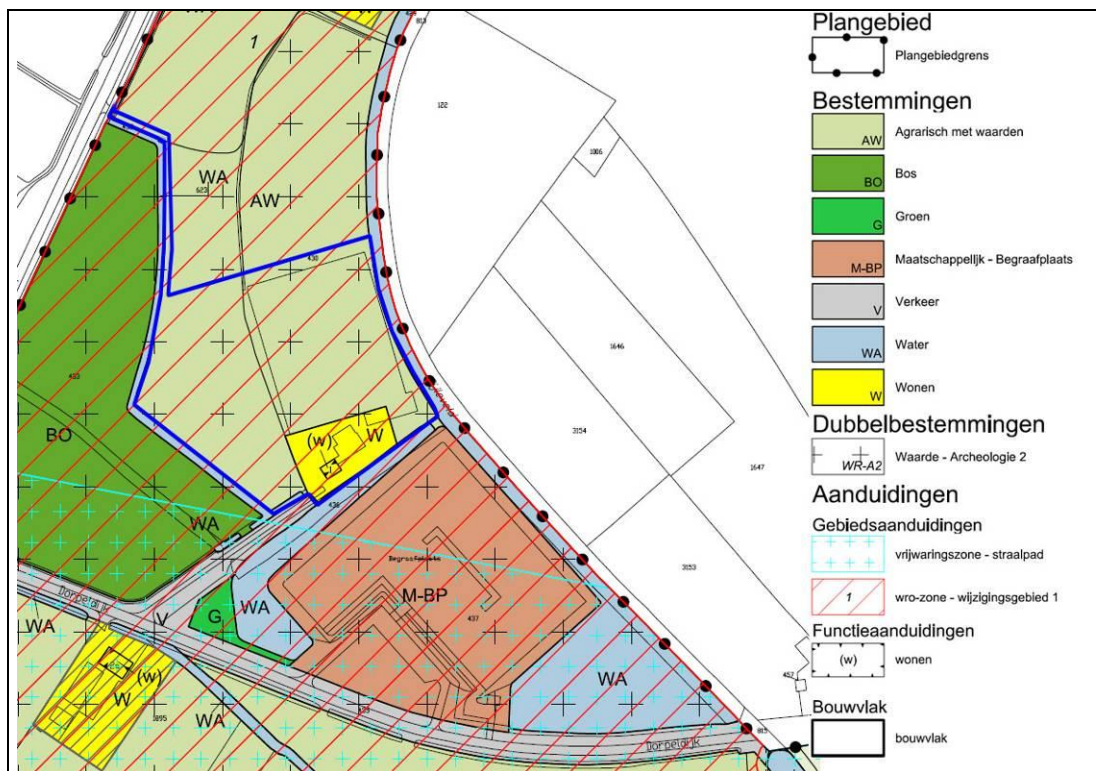
Ten slotte ligt het plangebied in het Groene Hart. Voor het landschap Groene Hart streeft de provincie ernaar de kernkwaliteiten openheid, (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, enzovoort), landschappelijke diversiteit en rust en stilte te behouden en te versterken. In de 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Groene Hart' zijn deze kernkwaliteiten nader uitgewerkt voor verschillende landschappelijke deelgebieden. Het onderhavige plangebied kan in dat opzicht worden gekenmerkt als 'oude stroomrug'. Oude stroomruggen zijn brede zones rond meanderende rivieren, met een mozaïek van landgebruik, veel opgaand groen, dorpen langs de rivier en open linten langs slingerende wegen. Deze zones hebben van oorsprong aan weerszijden een geleidelijke overgang naar het omliggende open landschap. blokverkaveling met akkers, weiden, bosschages en boomgaarden gaan geleidelijk over in strokenverkaveling met grasland. In paragraaf 5.3 is aangegeven hoe in dit bestemmingsplan met de ontwikkelingsprincipes die hieruit voortvloeien is omgegaan.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Bestemmingsplan Harmelerwaard

Het bestemmingsplan "Harmelerwaard" is op 27 januari 2011 vastgesteld door de gemeente Woerden. In dit bestemmingsplan heeft de bestaande (bedrijfs)woning al de bestemming "Wonen". De kassen hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". Hiervoor is geen bestemmingsvlak op de verbeelding opgenomen. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2".

Afbeelding 4: Fragment verbeelding bestemmingsplan Harmelerwaard (in blauw: ligging plangebied).



#### 3.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Woerden de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. De Ruimtelijke Structuurvisie geeft de ambitie van de gemeente weer voor wonen, werken, verkeer en vervoer en recreëren. Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad het Aanpassingsvoorstel Structuurvisie Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 vastgesteld. Dit Aanpassingsvoorstel omvat een actualisatie van de Structuurvisie 2009-2030.

Op de kaart van het Aanpassingsvoorstel heeft de locatie de aanduiding 'agrarisch gebied' en de aanduiding 'versterken oeverwal'. De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. De oeverwal van de Oude Rijn en het veenweidegebied hebben ieder een eigen dynamiek en eigen specifieke kwaliteiten. Het landschap ligt aan de oorsprong van de manier waarop de kernen zich hebben ontwikkeld en vormt dan ook de basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. In de structuurvisie kiest het gemeentebestuur voor een koers waarbij veranderingen in het veenweidegebied geleidelijk en kleinschalig zullen zijn en waarbij het accent qua ontwikkelingen de komende jaren komt te liggen op de oeverwal van de Oude Rijn (de Oude Rijnzone). De verstedelijkingsdruk en de toenemende zorg over verrommeling zorgen voor veel beleidsaandacht voor de oeverwal van de Oude Rijn. Bij het versterken van de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal wordt aandacht gegeven aan het versterken van de lommerrijkheid, behoud of versterking van de essentiële doorzichten, verbeteren van de toegankelijkheid en historische beleefbaarheid en de water- en natuuropgave in de oeverwal een plek geven. Door de sloop van de kassen en de aanzienlijke vermindering van het bebouwingsareaal draagt de onderhavige ontwikkeling met name (en in zeer beperkte mate) met bij aan de beleefbaarheid van de oeverwal. Ten opzichte van de Structuurvisie 2009-2030 is in het Aanpassingsvoorstel aangevuld met de aanduidingen 'Provinciale ecologische verbindingzone gewenst' en 'langzaamverkeersverbinding gewenst' langs de Bijleveld. De onderhavige planontwikkeling verandert niets aan de mogelijkheden om deze te realiseren.

In de structuurvisie wordt expliciet aandacht besteed aan het Vijverbos dat zich aan de noordzijde van Harmelen bevindt. Het Vijverbos is een aantrekkelijk en waterrijk natuurgebied dat het kenmerkende landschap van de oeverwal benadrukt. De verouderde kassen langs de Appel- laan kunnen op termijn gesaneerd worden via 'ruimte voor ruimte' of eventueel maatwerk.

**Afbeelding 5: Fragment structuurvisiekaart (versie: Aanpassingsvoorstel).**



## 4. Onderzoek

### 4.1. Geluid

#### 4.1.1. Algemeen

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. De nieuwe woningen liggen zowel in de geluidszone van wegen (Dorpeldijk en Appellaan) als van de spoorlijn Woerden-Vleuten. De derhalve is akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

#### 4.1.2. Wegverkeerslawaai

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Dorpeldijk en de Appellaan geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. In het buitenstedelijk gebied, waartoe beide wegen behoren, hebben deze wegen een geluidszone van 250 meter. De afstand van de bouwlocaties tot deze wegen is minder.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe woning niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder mag van het berekende equivalente geluidniveau van wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt, 5 dB worden afgetrokken. Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage) blijkt dat voor beide woningen de maximale gevelbelasting ( $L_{den}$ ) -na aftrek- 42 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden.

#### 4.1.3. Spoorwegverkeerslawaai

Op circa 500 meter aan de noordzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Woerden-Vleuten. Het spoorwegennet van Nederland is volgens het Besluit Geluidhinder ingedeeld in akoestische trajecten. Binnen één traject zijn het aantal sporen en de treinintensiteit doorgaans constant. Voor elke spoorlijn zijn geluidszones geïntroduceerd. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen een zekere mate van geluidsoverlast is te verwachten. De breedte van de geluidszone kan per traject verschillen en is onder meer afhankelijk van de intensiteit, het type treinen en de bovenbouw. Deze zonebreedte van dit traject bedraagt 500 meter.

Voor spoorwegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen tot 68 dB.

---

<sup>1</sup> Kosterman Milieutechniek, Akoestisch rapport Dorpeldijk 1 Harmelen, Rapport 131112/1, AkONVasb–stomp1-RS, Breukelen, november 2012

De geluidsbelasting van de voorgevel van de noordelijke woning ten gevolge van de spoorlijn bedraagt maximaal ( $L_{den}$ ) 59 dB. Voor de zuidelijke woning bedraagt de maximale geluidsbelasting 57 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde overschreden met respectievelijk 4 en 2 dB. Bronmaatregelen zoals verlaging van intensiteiten en verbetering van het materieel is niet onderzocht omdat dit alleen in groter geheel kan worden beschouwd. Het aanbrengen van betonnen dwarsliggers is niet relevant omdat deze al zijn gerealiseerd. Het aanbrengen van raildempers is, vanwege de geringe reductie, niet doelmatig. Maatregelen in de overdracht (aanvullende geluidschermen) zijn ter plaatse binnen redelijk te achten stedenbouwkundige en financiële voorwaarden niet indenikbaar. Vergroting tussen de bron en de ontvanger is, vanwege ruimtegebrek, niet mogelijk.

Derhalve wordt voor de noord- en oostgevel van de noordelijke woning een hogere waarde aangevraagd van respectievelijk 59 en 58 dB. Voor de zuidelijke woning gaat het bij de noord- en oostgevel om 57 dB. Aan de voorwaarde dat voor het verlenen van ontheffing een geluidluwe gevel aanwezig moet zijn, wordt met de geluidsbelasting van de zuid- en westgevel voldaan.

#### 4.1.4. Beoordeling

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft het akoestisch onderzoek beoordeeld<sup>2</sup>. Hieruit blijkt dat de resultaten van het onderzoek zijn op een juiste wijze getoetst aan de geldende normeringen voor weg- en railverkeerslawaai. Voorts blijkt uit de toetsing dat er vanwege het wegverkeerslawaai geen overschrijding plaats vindt van de voorkeurswaarde. Vanwege het railverkeerslawaai wordt de voorkeurswaarde met 2 respectievelijk 4 dB overschreden op de noord- en oostgevel van zowel woning 1 als 2. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in het kader van de geluidwetgeving een aanvullende procedure hogere waarde Wet geluidhinder voor het railverkeerslawaai noodzakelijk is.

Met betrekking tot de geluidswering van gevels geldt overigens de minimale eis volgens het Bouwbesluit 2012 van 20 dB ten gevolge van de gecumuleerde gevelbelasting van alle bronnen gezamenlijk. Hoewel onder hoofdstuk 2.3.4 van de rapportage wordt aangegeven dat er in Nederland geen methodiek zou bestaan voor het berekenen van een gecumuleerde geluidsbelasting wordt de in bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift gegeven rekenformule wel juist gehanteerd. Wij wijzen er echter op dat de berekende waarde in de rapportage gebaseerd is op een  $L_{cum}$  berekening met een cargo percentage < 30%.

Uit onze gemeentelijke ervaringsgegevens blijkt dat met name op deze spoorlijn het cargo percentage meer bedraagt dan 30%. Bij de berekeningen van de geluidswering van de gevels zou hiermee rekening kunnen worden gehouden.

---

<sup>2</sup> Omgevingsdienst Regio Utrecht, Advies inzake akoestische situatie omgeving Dorpeldijk 1, CV/2013/006, Zeist, 20 juni 2013

#### 4.1.5. Conclusie

De Wet geluidhinder maakt de bouw van beide woningen mogelijk indien hogere waarden in verband met spoorwegverkeerslawaaï wordt verleend.

#### 4.2. Bodem

In verband met de planontwikkeling zijn twee verkennende bodemonderzoeken<sup>3,4</sup> uitgevoerd. Het onderzoek uit 2008 heeft betrekking op de locatie van de bestaande bedrijfswoning. Daarbij is bepaald of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op grond van de gestelde hypothese wordt voor onderzoeklocatie als geheel NEN 5740 (ONV) gehanteerd. Ter plaatse van de bovengrondse hbo-tank is de onderzoeksstrategie eindsituatie-onderzoek plaatselijke bodembelasting (puntbron < 10 m<sup>2</sup>) NEN 5740 (verwijst naar het BSB-protocol) gehanteerd.

In het onderzoek zijn zintuiglijk geen milieukundig verdachte zaken aangetroffen (asbest, geur, kleur, enzovoort). De hypothese onverdacht werd daarom gehandhaafd. Uit de chemische analyse blijkt dat in de bovengrond uitsluitend sprake is van een marginale streefwaardeoverschrijding. Daarbij is geen asbest aangetoond. In de ondergrond liggen alle parameters onder de detectiegrens of streefwaarde. In het grondwater van één peilbuis (gehele locatie + voormalige bovengrondse tank) is uitsluitend sprake van een marginale streefwaardeoverschrijding. In de andere peilbuis ter plaatse van de dieselgeur is een lichte streefwaardeoverschrijding voor minerale olie aangetoond. Op basis hiervan wordt geconstateerd dat er geen milieukundige belemmeringen zijn voor het afgeven van de omgevingsvergunningen.

Het bodemonderzoek uit 2013 heeft betrekking op het overige perceelsgedeelte waar nu de kassen nog staan. Ook dit onderzoek is gebaseerd op NEN 5740. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er zintuiglijk geen milieukundig verdachte zaken aangetroffen (asbest, geur, kleur, enzovoort) zijn aangetroffen. De hypothese onverdacht werd daarom gehandhaafd. Uit de chemische analyse blijkt dat in de bovengrond uitsluitend sprake is van maximaal lichte overschrijding van de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn alle parameters lager dan de achtergrondwaarde (AW) en/of detectiegrens AS3000. In het grondwater is een lichte overschrijding van de achtergrondwaarde voor Barium aangetroffen, de overige parameters zijn lager dan de streefwaarde (SW) en/of detectiegrens AS3000. Er zijn door de bedrijfsactiviteiten in het kassencomplex geen verontreinigingen ontstaan. De bodem van de onderzoekslocatie is geschikt voor de functie wonen met tuin.

---

<sup>3</sup> Kosterman Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Dorpeldijk 1 Harmelen, Rapport 80912-vkbONVasb-stomp1-RS, Breukelen, 1 oktober 2008

<sup>4</sup> Kosterman Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740(2009) Dorpeldijk 1 Harmelen ter plaatse van het voormalige kassencomplex en bouwblok 01, Rapport: 120918-VKB-Dor1Har-RS, Breukelen, 23 januari 2013



Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het bodemonderzoek uit oktober 2008 te oud is en opnieuw dient te worden uitgevoerd. Dit zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning na de sloop van de bestaande woning met schuren. De onderzoeksopzet zal voor uitvoering ter goedkeuring aan gemeente Woerden worden voorgelegd. Uit het bodemonderzoek uit januari 2013 kan worden geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied van dat onderzoek de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

### 4.3. Water

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de planontwikkeling mogelijk gevolgen heeft voor water en dat nog niet duidelijk is of het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Derhalve dient de normale procedure te worden doorlopen. Dit betekent dat HDSR de planontwikkeling nader bekijkt en zonodig met de initiatiefnemer in overleg gaat.

In het licht van klimaatverandering is door HDSR de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Gebaseerd op haar eigen beleid en op het beleid van de rijksoverheid gelden voor het plangebied de volgende uitgangspunten:

- het bieden van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het bereiken en handhaven van een goede waterkwaliteit en het herstellen van de ecohydrologische variatie;
- het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water, en als dat niet mogelijk is, dan pas afvoeren;
- het niet verslechteren van de gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies;
- het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke betekenis van water;
- het behouden en verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem.

De locatie wordt aan de oostkant begrensd door de Bijleveld, die de Oude Rijn en de Leidsche Rijn met elkaar verbindt. Ongeveer evenwijdig aan de Bijleveld doorsnijdt een kavelsloot de locatie. Aan de zuidkant wordt de perceelsgrens met de begraafplaats gevormd door een brede sloot. In het kader van de planvorming zullen er geen veranderingen aan de oppervlaktewater structuur worden aangebracht.

Door de sloop van de kassen en de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak per saldo met ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> af.



Diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen moet worden voorkomen. Dit kan onder meer door het maken van geschikte materiaalkeuzes bij bouwactiviteiten. In relatie tot de waterkwaliteit heeft de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen -zoals koper, zink en lood- voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of drinkwaterleidingen en straatmeubilair, niet de voorkeur.

De woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Ter plaatse is een gemengd stelsel aanwezig. Voor het toekomstige rioolstelsel geeft het Hoogheemraadschap de voorkeur aan een verbeterd gescheiden stelsel.

Verharde schone oppervlakken worden -indien mogelijk- afgekoppeld op het oppervlaktewater. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande stelsel.

In het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft HDSR in haar brief van 23 september 2013 positief geadviseerd over de planontwikkeling, omdat voldaan wordt aan het standstill principe.

#### **4.4. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Deze waarde komt overeen met een equivalent van 1.500 woningen.

Het aantal woningen neemt met één toe. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **4.5. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):  
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het aantal woningen neemt met één toe. Het groepsrisico verandert -door het niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en dergelijke- echter niet.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

#### **4.6. Flora en Fauna**

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoeragegebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur of binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied).

### *Soortenbescherming*

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Daarom is een ecologische quick scan<sup>5</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de ingreep vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zullen worden verstoord. Het betreft in elk geval vaste verblijfplaatsen van Gewone grootoorvleermuis en (vrijwel zeker) dwergvleermuizen. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen welke soorten precies gebruik maken van de planlocatie en welke functies kunnen worden onderscheiden. Daarom is nader onderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd naar de Rugstreeppad, de Heikikker en de Ringslang. Hieruit is gebleken dat het perceel Dorpeldijk 1 en directe omgeving marginaal foerageergebied is voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Gedurende en na de reconstructie is het mogelijk dat vleermuizen op en in de directe omgeving blijven foerageren. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Het voorkomen van rugstreeppad, heikikker en ringslang is niet aangetoond. In dit nader onderzoek wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van het al dan niet voorkomen van vleermuizen is in 2014 nog een veldbezoek uitgevoerd, waarbij een aanvullende inspectie van deze beoogde verblijfplaatsen heeft plaatsgevonden. Uit die inventarisatie<sup>7</sup> blijkt dat de kans op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen op de beoogde plaatsen klein is. Daarnaast werden in 2014 geen sporen aangetroffen of zichtwaarnemingen verricht die wijzen op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Geconcludeerd wordt dat het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is uitgesloten ter plaatse van en direct rond de Dorpeldijk 1 te Harmelen.

---

<sup>5</sup> De Groene Ruimte, Quickscan Plangebied Dorpeldijk 1, Harmelen, 13423, Wageningen, 28 februari 2013

<sup>6</sup> Adviesbureau Mertens B.V., Vleermuizen, rugstreeppad, heikikker en ringslang ter plaatse van en direct rond Dorpeldijk 1 te Harmelen, rapportnr. 2013.1594, Wageningen, september 2013

<sup>7</sup> Adviesbureau Mertens B.V., Resultaten veldbezoek vleermuizen 2014 Dorpeldijk 1 te Harmelen, Wageningen, 27 februari 2014

Uit de quick scan blijkt verder dat er licht beschermde plantensoorten aanwezig kunnen zijn in de oevers van de watergangen. Geadviseerd wordt om de oevers uitdrukkelijk niet te verstoren. Indien dat wel gebeurt dan is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid Kleine modderkruiper, Bittervoorn en Platte schijfhoren. De planontwikkeling omvat echter geen ingrepen bij de oevers van de watergangen.

Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep. Zo zijn geen Huismussen, Gierzwaluwen en uilen aanwezig in het plangebied. Er worden (mogelijk) wel enkele licht beschermde diersoorten verstoord: Egel, muizen, Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander. Voor de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.

In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord. Mogelijk komen nesten voor van onder andere Merel, Heggenmus, Koolmees, Houtduif, Meerkoet en Wilde eend. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.

Voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord. In z'n algemeenheid dienen de versturende werkzaamheden zo beperkt mogelijk te zijn (algemene zorgplicht). In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot het (netto) plangebied. Ook materialenopslag, bouwketen enzovoort dienen zo mogelijk binnen de begrenzing van het plangebied een plaats te krijgen en mogen in elk geval geen verstorend effect hebben buiten het plangebied. Ook dient, vanuit de zorgplicht, de periode van uitvoering zo gekozen te worden, dat dieren zo min mogelijk worden verstoord. Aanwezige dieren (algemene soorten, en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus) worden weggevangen of op een onschadelijke wijze verdreven naar een geschikt biotoop. Bij de werkzaamheden is het van belang de bestaande, te handhaven landschapselementen als grasland, houtopstanden en struwelen niet aan te tasten. Het verdient aanbeveling om een ecologisch werkprotocol op te laten stellen; hierin is aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige planten en dieren.

#### **4.7. Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem,

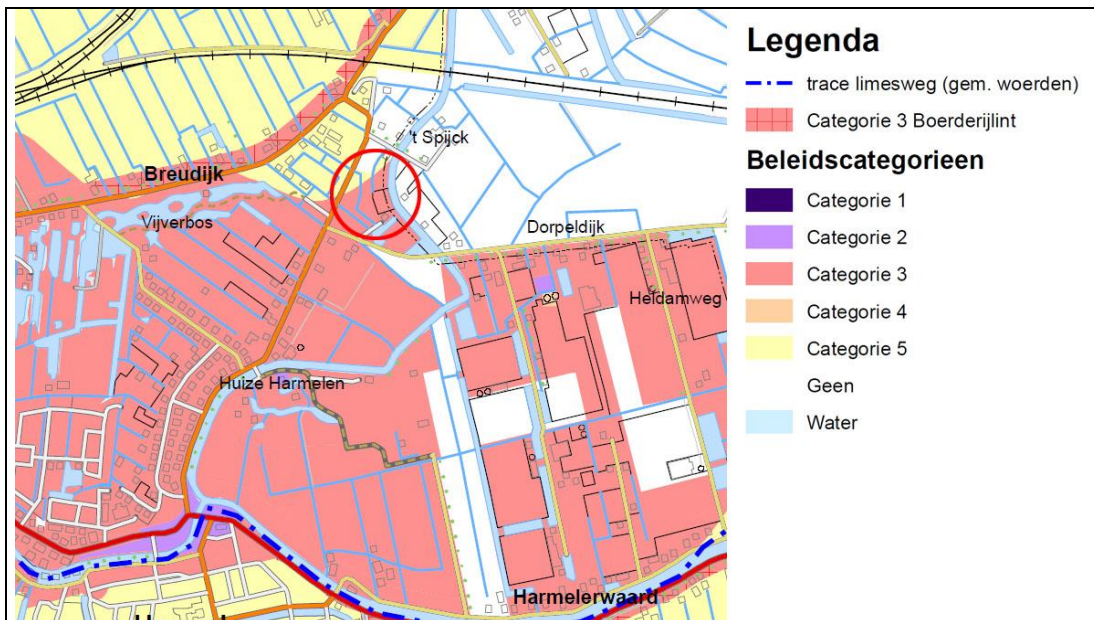
de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Bij bodemingrepen weegt de gemeente het behoud voor archeologische waarden af tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Woerden 2010 een archeologische beleidskaart vastgesteld voor het grondgebied. Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Dit betreft:

- cultuurhistorische elementen en terreinen (bewoningslinten, oude woonplaatsen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ('jonge archeologie'; relatie cultuurhistorie/monumenten);
- landschappelijke eenheden (jongere beddinggordels/ stroomruggen) met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (prehistorie tot en met Nieuwe tijd);
- verwacht tracé Romeinse limesweg.

Afbeelding 6: Fragment archeologische maatregelenkaart.



De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig

is, dan wel planaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch veranderd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen).

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 100 m<sup>2</sup>;
- diepte bodemingreep: tot 30 cm -mv

Deze onderzoeks eis geldt indien plangebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> en bodemingreep dieper gaat dan 30 cm. Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor een onderzoeksplicht met voorwaarden opgenomen.

#### 4.8. Geur

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig. Er is derhalve geen sprake van geurhinder van agrarisch bedrijven die belemmeringen voor het bouwen van woningen oplevert.

#### 4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten ónder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen mer(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een mer-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor mer

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is.

## 5. Toekomstige situatie

### 5.1. Aanleiding

Door schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. Hierdoor zijn de bedrijfsactiviteiten van het glastuinbouwbedrijf aan de Dorpeldijk 1 beëindigd. De omvang van het bedrijf is te beperkt om een nieuw glastuinbouwbedrijf op te starten. Daarom is er voor gekozen om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling alle bestaande bebouwing te slopen. Als compensatie voor de sloop van de agrarische opstallen zal een extra woning worden gebouwd. De bestaande woning is verouderd en zal daarom worden vervangen.

### 5.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden Dorpeldijk 1

Het gemeentebestuur heeft naar aanleiding van dit initiatief een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd die als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan zijn gebruikt. Alle bebouwing op het perceel (kassen, bedrijfsgebouwen, bestaande woning met bijgebouw) worden gesloopt. Daarna wordt één nieuwe woning in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling gebouwd en wordt de bestaande woning herbouwd. De bebouwing dient passend te zijn in de karakteristiek van de omgeving. Beide woningen mogen echter niet identiek zijn. Uit een inrichtingsplan dient naar voren te komen wat de kwaliteitswinst is.

Voor de berekening van de omvang van die woningen worden de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan toegepast. De bestaande woning heeft een inhoud van minder dan 450 m<sup>3</sup>. Het is mogelijk om de inhoud van de bestaande woning te vergroten tot en met 500 m<sup>3</sup>. Op het perceel is 4.800 m<sup>2</sup> aan kassen en 175 m<sup>2</sup> aan schuren aanwezig. De kassen tellen voor 1/5 mee voor de ruimte voor ruimte berekening. Bij elke bestaande woning dient 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te blijven staan. De oppervlakte bebouwing die ingezet kan worden voor de ruimte voor ruimte woning komt daarmee op 1.085 m<sup>2</sup> [(4.800/5) + (175-50)]. Indien 1.000 m<sup>2</sup> wordt gebruikt om een nieuwe woning te realiseren van 600 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>, kan de resterende 85 m<sup>2</sup> ingezet worden ter compensatie om de bestaande woning te vergroten. Bij elke 100 m<sup>2</sup> legale niet-cultuurhistorische gebouwen, mag een bestaande woning met 50 m<sup>3</sup> of een bestaand bijgebouw met 50 m<sup>2</sup> worden uitgebreid. De resterende 85 m<sup>2</sup> wordt ingezet om de bestaande woning te vergroten. De bestaande woning mag derhalve herbouwd worden met een inhoud van 543 m<sup>3</sup> [500 + (85/2)].

Beide bouwpercelen dienen de bestemming "Wonen" te krijgen. Binnen die woonbestemming dient de bebouwing (woning met bijgebouwen, overkappingen, enzovoort en eventueel vergunningsvrije bouwwerken) te worden gerealiseerd. De overige gronden dienen een agrarische bestemming te krijgen (dan wel te behouden) en mogen niet gebruikt worden voor woondoel-einden. Binnen die gronden is onder een aantal voorwaarden per woning wel een paardenbak toegestaan:

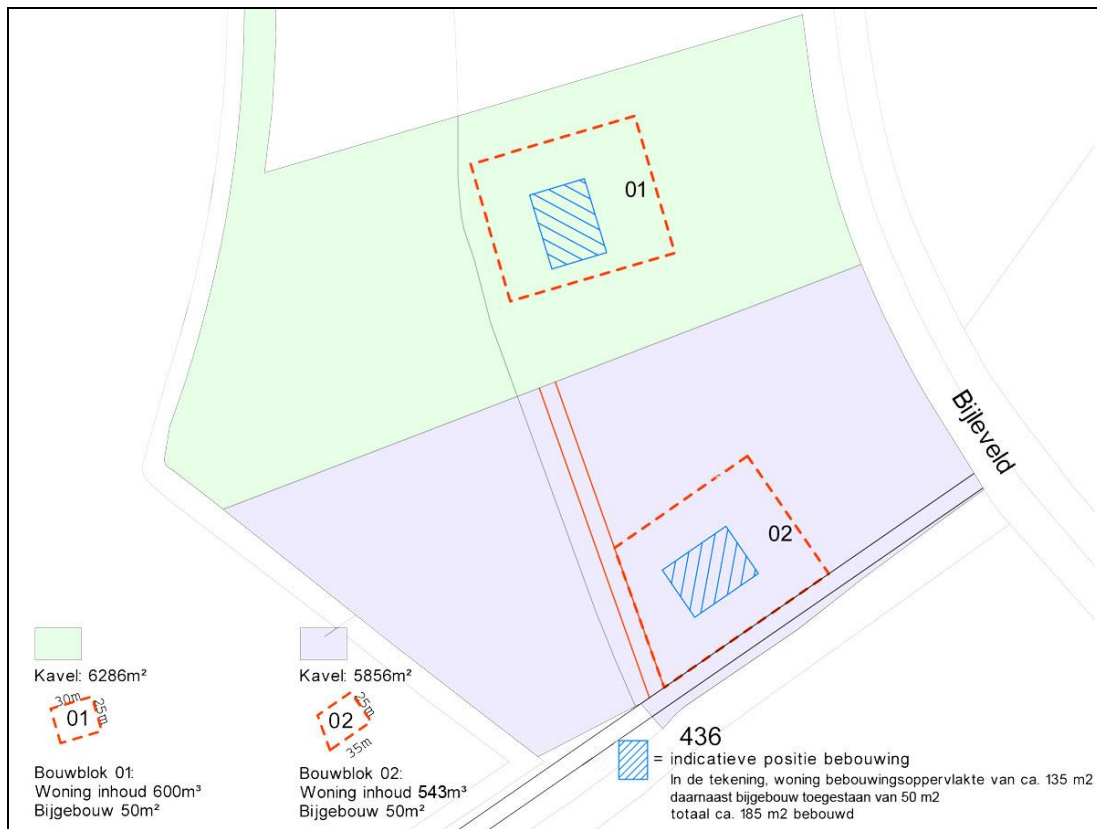
- maximaal één paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>;
- de paardenbak dient direct aansluitend aan en zo mogelijk achter het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" te worden gerealiseerd en in ieder geval achter de achtergevellijn van de woning;



- de afstand van de paardenbak tot de woning van derden bedraagt minimaal 15 meter;
- er mogen geen lichtmasten buiten het bestemmingsvlak worden opgericht;
- indien de paardenbak tussen de woning en De Bijleveld wordt gerealiseerd, wordt aan de zijde van De Bijleveld voorzien in afschermende zone met streekeigen beplanting.

De dakhelling van zowel hoofd- als bijgebouwen dient tussen de 30 en 60 graden te liggen. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4 meter. Bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. De nokrichting van de bebouwing dient identiek te zijn. Het bijgebouw dient onderschikt te zijn aan de woning, zowel qua vorm, uitstraling en gebruik.

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie.



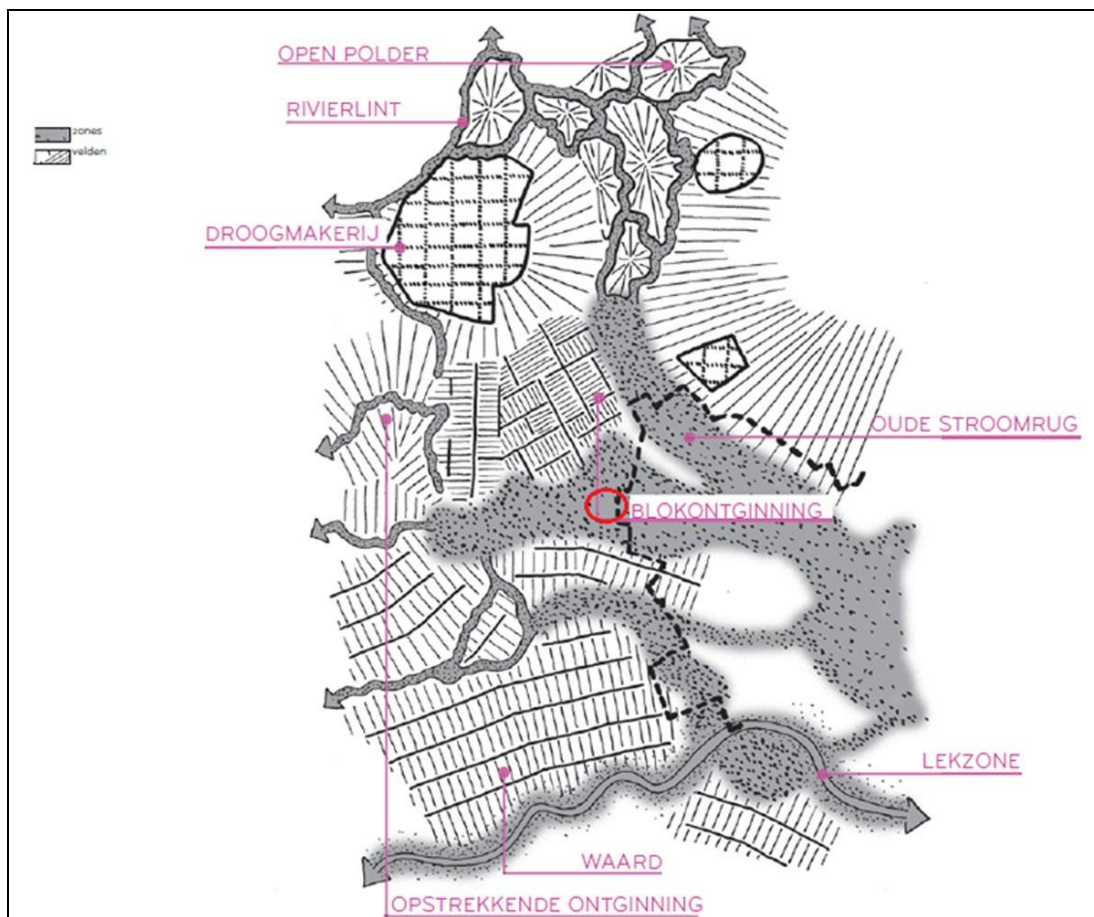
### 5.3. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Zoals hiervoor is aangegeven wordt gestreefd naar behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Het gaat daarbij om de openheid, het (veen)weidekarakter, de landschappelijke diversiteit en de rust en stilte.

De provincie Utrecht heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. Omdat het Groene Hart een enorm groot gebied is met een diversiteit aan land-

schappen, is in de Kwaliteitsgids een nadere onderverdeling gemaakt. Het plangebied ligt daarbij in het deelgebied 'oude stroomrug' (zie afbeelding 8).

Afbeelding 8: Xxx.



De Oude stroomruggen worden gekenmerkt door een mozaïek van akkers, wieden, bosjes en boomgaarden, in een blokverkaveling opgaand in een strookverkaveling. Kenmerkend zijn ook de historische stadjes en dorpen uitlopend in een open lint.

Als op de Dorpeldijk en de omgeving wordt ingezoomd is het mozaïek van afwisselende functies te herkennen (zie ook afbeelding 2 op pagina 3). Uit de luchtfoto van afbeelding 9 blijkt dat Dorpeldijk1 omgeven is door (vanaf het zuiden en met de klok mee):

- begraafplaats het 'Spijck';
- het meest oostelijk deel van het Vijverbos;
- een paar weilanden met een boerderij;
- de Bijleveld met aan de overzijde van het water, waar voorheen de kassen stonden van en glastuinbouwbedrijf.

Uit de luchtfoto blijkt duidelijk dat Dorpeldijk 1 weliswaar een van de puzzelstukje in het mozaiek is, maar een ruimtelijke relatie heeft met de omliggende wegen (Dorpeldijk en Appellaan) en daarbij behorende bebouwingslint.

**Afbeelding 9: Luchtfoto plangebied en omgeving.**



Wat verder opvalt is dat er in de omgeving meerdere (voormalige) boerderijen zijn die geen ruimtelijke relatie hebben met de bebouwingslinten, maar die wel een oriëntatie hebben op de Bijleveld (zie afbeelding 10).



Afbeelding 10: Boerderijen zijn georiënteerd op de Bijleveld.



Met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling wordt de kavel Dorpeldijk 1 gesplitst. De plannen voorzien in de bouw van twee nieuwe woningen, die beide op de Bijleveld georiënteerd zullen zijn. Daarmee wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke en ruimtelijke karakteristiek van dit gebied. Door de planontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Er is op dit moment nog geen uitgewerkt plan waaruit de precieze situering van bijvoorbeeld de verharding en de bijgebouwen is af te lezen. Evenmin is er in dit stadium van de planvorming een bouwplan voor de nieuwe woningen. Te zijner tijd wanneer de planontwikkeling verder is gevorderd, zal een inpassingsplan worden vervaardigd dat het gemeentebestuur kan gebruiken bij de planbeoordeling. Het gemeentebestuur zal bij de verdere uitwerking van de plannen ook toezien op bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassing en een keuze voor inheemse beplanting bevorderen.

#### 5.4. Verkeer

Voor de ontsluiting van beide woningen zal gebruik gemaakt worden van het bestaande toegangspad. Via een recht van overpad over het zuidelijke perceel of via mandeligheid zal het noordelijke perceel bereikbaar zijn. Op beide percelen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeelden hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu ontheffing worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het recent vastgestelde bestemmingsplan "Harmelerwaard" van de gemeente Woerden. Het onderhavig bestemmingsplan gaat echter uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012). Deze standaard wijkt echter op een aantal punten af van de SVBP-2008, waarop het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd.

### **6.2. Verbeelding**

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0632-05-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

### **6.3. Regels**

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Beide percelen hebben de bestemming "Wonen". De maximuminhoud van de woningen is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Die inhoud kan door een afwijkingbevoegdheid worden vergroot op voorwaarde dat elders in de gemeente Woerden per m<sup>3</sup> extra inhoud, 2 m<sup>2</sup> voormalige legale niet-cultuurhistorische agrarische opstallen dan wel 10 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt. In sub lid 4.2.2, onder a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de meeste noordelijke woning (= ruimte-voor-ruimte woning) pas mag worden gebouwd nadat alle voormalige bedrijfsbebouwing (kassen) is gesloopt.

Voor het overige hebben de gronden de bestemming "Agrarisch met waarden". De regeling is zoveel als mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan Harmelerwaard. Gelet op het feit dat er twee woningen worden gerealiseerd, is intensieve veehouderij echter niet mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en voor hieraan ondergeschikte nevenactiviteiten: paardenhouderij, natuur- en landschapsbeheer, erftoegangswegen, extensieve openluchtrecreatie, en watergangen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op beide bouwpercelen mag onder voorwaarden een paardenbak van 800 m<sup>2</sup> worden aangelegd.

Overeenkomstig het bestemmingsplan Harmelerwaard heeft het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming. Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" geldt een omgevingsvergunningsverplichting voor graven en andere werkzaamheden, dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup>. Onder bepaalde voorwaarden tot een oppervlakte 200 m<sup>2</sup> afwijking van de onderzoeksverplichting kan worden gegeven. Deze afwijkingsbepaling 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.

#### *Algemene regels*

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene gebruiksregels in artikel 7 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen, voor het stallen van ongebruikte voertuigen en kampeermiddelen en voor lawaaisporten te gebruiken.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels 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 voor nutsvoorzieningen. Daarnaast kent het plan een afwijkingsbevoegdheid voor tijdelijke extra zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg en voor kleinschalig kamperen.

Artikel 9 bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn bestemmings- en aanduidingsgrenzen zodanig te wijzigen dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken en aanduidingen met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot. Dit is uitsluitend toegestaan indien en voor zover dringende redenen zijn, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt.

In de overige regels in artikel 10 zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken nabij wegen. Dit betreft in dit geval alleen de plek waar het plangebied grenst aan de Appellaan.

*Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Woerden en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Woerden zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woningen op het perceel.

### 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Van de Provincie Utrecht en van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een reactie ontvangen. Beide reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

#### *Provincie Utrecht*

1. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden in de plantoelichting onvoldoende gedifferentieerd. Daarvoor kan de Kwaliteitsgids Nationale Landschappen, katern Groene Hart ondersteunend zijn. De landschappelijke kwaliteiten voor deze locatie zijn in de kwaliteitsgids onderdeel van de oude stroomrug (blz. 128). De locatie ligt op de rand van de stroomrug en daar wordt een ontwikkelingsprincipe voor aangegeven in de Kwaliteitsgids katern Groene Hart (blz. 135). Daarbij wordt aangetekend dat de sloop van de vervallen kassen geen onderdeel is van extra kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling. De provincie is niet overtuigd van de kwalitatieve onderbouwing. Een redenering over de landschappelijke inpassing ontbreekt, waardoor niet op voorhand kan worden ingestemd met de locatie van de woningen. Zowel de situering van de woningen, alsmede de paardenbak dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden. Verzocht wordt de overwegingen aan te vullen die hier aan ten grondslag liggen, aangezien er in principe sprake dient te zijn van clustering van bebouwing en inpassen in de bestaande bebouwingsstructuren in het landschap. *Antwoord: De toelichting is aangevuld met paragraaf 5.3, waarin de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt gemotiveerd. Hieruit blijkt dat de nieuwe woningen net als een aantal boerderijen in de directe omgeving georiënteerd zijn op de Bijleveld. Het landschappelijk inpassen van een eventuele paardenbak is pas aan de orde wanneer hierom gevraagd wordt.*



*Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

2. HDSR adviseert positief over het plan, omdat het aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe" voldoet. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
3. In het Wateradvies constateert HDSR dat het plangebied ingeklemd ligt tussen een aantal primaire watergangen. Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Bij tertiaire watergangen bedraagt deze zone 2 meter. Binnen deze zone geldt de Keur van het waterschap. De toekomstige gebouwen dienen buiten de beschermingszone gesitueerd te worden. Schoon regenwater vanaf verhard oppervlak dient niet te worden afgevoerd naar de riolering, maar kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater. *Antwoord: Het bestemmingsplan maakt geen gebouwen binnen de aangegeven zones mogelijk. Verharde schone oppervlakken worden indien mogelijk afgekoppeld op het oppervlaktewater. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande stelsel.*



# Regels



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>2.</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
	Artikel 3 Agrarisch met waarden	7
	Artikel 4 Wonen	10
	Artikel 5 Waarde - Archeologie	12
<b>3.</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
	Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling	15
	Artikel 7 Algemene gebruiksregels	16
	Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	17
	Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
	Artikel 10 Overige regels	20
<b>4.</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
	Artikel 11 Overgangsrecht	21
	Artikel 12 Slotregel	22



## 1. Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan Dorpeldijk 1, Harmelen met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpDorpeldijk1-bOW1 van de gemeente Woerden;
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- 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 intensieve veehouderij, 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. 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 bouwwerk:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.7 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;
- 1.8 bebouwing**  
een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.9 '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;

- 1.10 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;
- 1.11 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 omgevingsvergunning is verleend;
- 1.12 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14 bijbehorend bouwwerk:**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
- 1.15 bijgebouw:**  
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van 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);
- 1.16 boogkas:**  
een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk of voorziening, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen;
- 1.17 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.18 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.20 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- 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:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.23 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;
- 1.24 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;
- 1.25 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.26 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;
- 1.27 hoofdgebouw:**  
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.28 horeca:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse genuttigd worden;
- 1.29 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;
- 1.30 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;
- 1.31 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 een omgevingsvergunning 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;
- 1.32 kelder:**  
ondergronds gebouw of bouwwerk tot een maximale diepte van 3 meter;

- 1.33 ondergeschikte nevenactiviteit:**  
 ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen;
- 1.34 onderkomen:**  
 een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
- 1.35 overig bouwwerk:**  
 een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.36 overkapping:**  
 een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal één wand;
- 1.37 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;
- 1.38 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;
- 1.39 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;
- 1.40 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;
- 1.41 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 parrenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;
- 1.42 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 aangemerkt;
- 1.43 voorkeurswaarde Wet geluidhinder:**  
 de voorkeurswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming;

**1.44 'vrij' beroep:**

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

**1.45 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 overig bouwwerk, 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;
- 2.6    de oppervlakte van een overig bouwwerk:**  
de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtreklijn.

## 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 een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden, welke hier de openheid van het landschap en het karakteristiek verkavelingspatroon betreffen;
- c. gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, voor de navolgende activiteiten:
  1. paardenhouderij;
  2. natuur- en landschapsbeheer;
  3. erftoegangswegen;
  4. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de sub b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, en
  5. watergangen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1. *Toegelaten bebouwing*

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen:

- a. geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. uitsluitend worden gebouwd overige bouwwerken die passend en doelmatig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde:
  1. bouwwerken voor mestopslag en andere silo's;
  2. overkappingen;
  3. boogkassen;
  4. bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, en
  5. windmolens.

##### 3.2.2. *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, sub b geldt dat:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.
- b. het bepaalde in artikel 10 (Afstanden tot wegen).

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Per bouwperceel mag in afwijking van het bepaald in lid 3.1 en lid 3.2.1 één paardenbak worden gerealiseerd met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte per paardenbak 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de paardenbak direct aansluitend aan het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" en zo mogelijk achter de achtergevellijn van de woning wordt gerealiseerd;

- c. de afstand van de paardenbak tot de woning van derden minimaal 15 meter bedraagt;
- d. er mogen geen lichtmasten worden opgericht;
- e. indien de paardenbak tussen de woning en De Bijleveld wordt gerealiseerd, wordt aan de zijde van De Bijleveld voorzien in afscherpende zone met streekeigen beplanting.

### **3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.4.1. Omgevingsvergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in lid 3.4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, met uitzondering van laagstam-fruitbomen, streekeigen landschapselementen en afscherpende streekeigen beplanting rondom buitenopslag;
- b. omzetten van grasland voor de teelt van ruwvoedergewassen voor meer dan 30% per agrarisch bedrijf, met uitzondering van herinzaai van gras.
- c. 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 verkavelingstructuur.

#### **3.4.2. Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht**

Het in lid 3.4.1, vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist;
- c. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.

#### **3.4.3. Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld lid 3.4.1, 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.

**3.4.4. *In te winnen adviezen***

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 3.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bij wonen behorende voorzieningen, waaronder begrepen tuinen, erven, parkeer-voorzieningen en watergangen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1. Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste één woning en de daarbij behorende erfbebouwing waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen;
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken.

#### 4.2.2. Bouwen

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

- a. de noordelijke woning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd nadat alle voormalige bedrijfsbebouwing (kassen) is gesloopt;
- b. de zuidelijke woning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd nadat de bestaande woning met bedrijfsgebouwen (schuren) is gesloopt, met dien verstande dat door middel van een inrichtingsplan moet worden aangetoond dat de woning en de bijbehorende bijgebouwen past in de omgeving;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' is aangegeven;
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de dakhelling van een woning en van de bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de nokrichting van bijgebouwen dient gelijk te zijn aan de nokrichting van de woning;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 6 meter;
- i. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsmuren mag niet meer dan 2 meter bedragen en van overige andere bouwwerken bouwwerken niet meer dan 12 meter;
- j. de afstand van gebouwen tot de naburige perceelsgrens mag niet minder dan 2 meter bedragen.
- k. voor het bouwen van kelders geldt dat kelders:
  1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 meter binnen het bestemmingsvlak;
  2. niet mee tellen bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
  3. in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, zijn toegestaan;



4. rechtstreeks bereikbaar moeten zijn vanuit de woning of een bijgebouw;
5. bij woningen en bijgebouwen in afwijking van het bepaalde onder 3, maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten de projectie daarvan mogen liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor een groter bouwvolume dan is bepaald in lid 4.2.2, sub a of voor een grotere oppervlakte dan is bepaald in lid 4.2.2, sub g, op voorwaarde dat:

- a. elders in het buitengebied van de gemeente Woerden per m<sup>3</sup> extra inhoud respectievelijk per m<sup>2</sup> extra oppervlak, 2 m<sup>2</sup> voormalige legale niet-cultuurhistorische agrarische opstallen dan wel 10 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt;
- b. de te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen na sloop niet herbouwd kunnen worden of doordat ze al onder het overgangsrecht vallen.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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 en internetwinkels;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buiten-opslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- e. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.2.1. Omgevingsvergunningplicht*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in lid 5.2.2, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 5.1 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 en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 meter onder het peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, kabels, leidingen en riolering;
- b. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 meter onder peil;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het slopen van bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, dieper dan 0,3 meter onder het peil;
- f. het verwijderen van funderingen dieper dan 0,3 meter;
- g. het aanbrengen en verwijderen van diepwortelende beplanting.

#### *5.2.2. Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het in sublid 5.2.1 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 5.2.4;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- d. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist;
- e. waarmee is of mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan.

#### *5.2.3. Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.2.1:

- a. zijn slechts toelaatbaar, indien vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein

dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:

1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- 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.

#### 5.2.4. *Eisen bij omgevingsvergunning*

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning, op en in gronden als bedoeld in lid 5.1, voor een bouwwerk met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer waarbij de bodemverstoring dieper reiken dan 0,3 meter:

- a. dient in het belang van de archeologische monumentenzorg door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens 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.

#### 5.2.5. *Afwijking ondergrens oppervlakte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.4, voor zover betreft de als ondergrens aangegeven oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, tot een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> tenzij:

- a. het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument
- b. het plangebied zich bevindt binnen 250 meter van de grens van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument

- c. er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100 meter van de grens van het plangebied op de beleidskaart;
- d. het plangebied zich bevindt in een zone van 100 meter aan weerszijden van de verwachte loop van de limesweg (zie beleidskaart)
- e. het plangebied zich (gedeeltelijk) bevindt in een historisch boerderijlint (zie beleidskaart)
- f. het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bij voorbeeld sleuven voor riolering of kabels & leidingen en te graven sloten/waterwegen. (Lijnvormige bodemingrepen hebben vaak een beperkte oppervlak maar doorsnijden wel een groot gebied en geven daardoor een uitgelezen mogelijkheid om doorsneden door het landschap te onderzoeken, waarbij vooraf advies wordt ingewonnen van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

### **5.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de bestemming "Waarde - Archeologie", 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, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### **3. Algemene regels**

#### **Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Strijdig gebruik**

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, 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.

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking 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 meter mag bedragen en de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter 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 meter 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 meter 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 meter;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 meter, 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.

### **8.2 Afwijking tijdelijke extra zelfstandige woonruimte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het toegestaan aantal woningen of wooneenheden binnen een aanduiding, voor het bouwen van binnen eenzelfde aanduiding ten hoogste één zelfstandige woonruimte, in of aan een woning of in de bestaande erfbouw tot maximaal 50 m<sup>2</sup> oppervlakte en op niet meer dan 20 meter afstand van de woning, indien daarvoor drin-

gende sociaaleconomische redenen, waaronder begrepen aantoonbare behoefte aan mantelzorg door middel van bijvoorbeeld 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 erfbebouwing bedragen;
- b. de goothoogte en hoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning of van de bestaande erfbebouwing;
- 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 erfbebouwing, bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting, ongedaan moet worden gemaakt.

### 8.3 Kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in de artikelen artikel 3 (Agrarisch met waarden) en artikel 4 (Wonen), ten behoeve van het:

- a. binnen bestemmingsvlak of direct aansluitend buiten het betreffende vlak tot een afstand van 50 meter daarvan, gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 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 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- b. uitsluitend in bestaande bebouwing binnen het onder a bedoelde 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).



## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Algemene wijzigingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bestemmings- en aanduidingsgrenzen zodanig te wijzigen dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken en aanduidingen met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Afstand tot wegen**

#### *10.1.1. 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 Appellaan, binnen een afstand van 5 meter, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend bouwwerken tot een hoogte van 1 meter worden gebouwd op een minimale afstand van 1,5 meter van de rand van de rijbaan.

#### *10.1.2. Afwijking afstand tot wegen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 10.1.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg, tot een minimale afstand van 0,5 meter tot de rand van de wegverharding.

## 4. Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

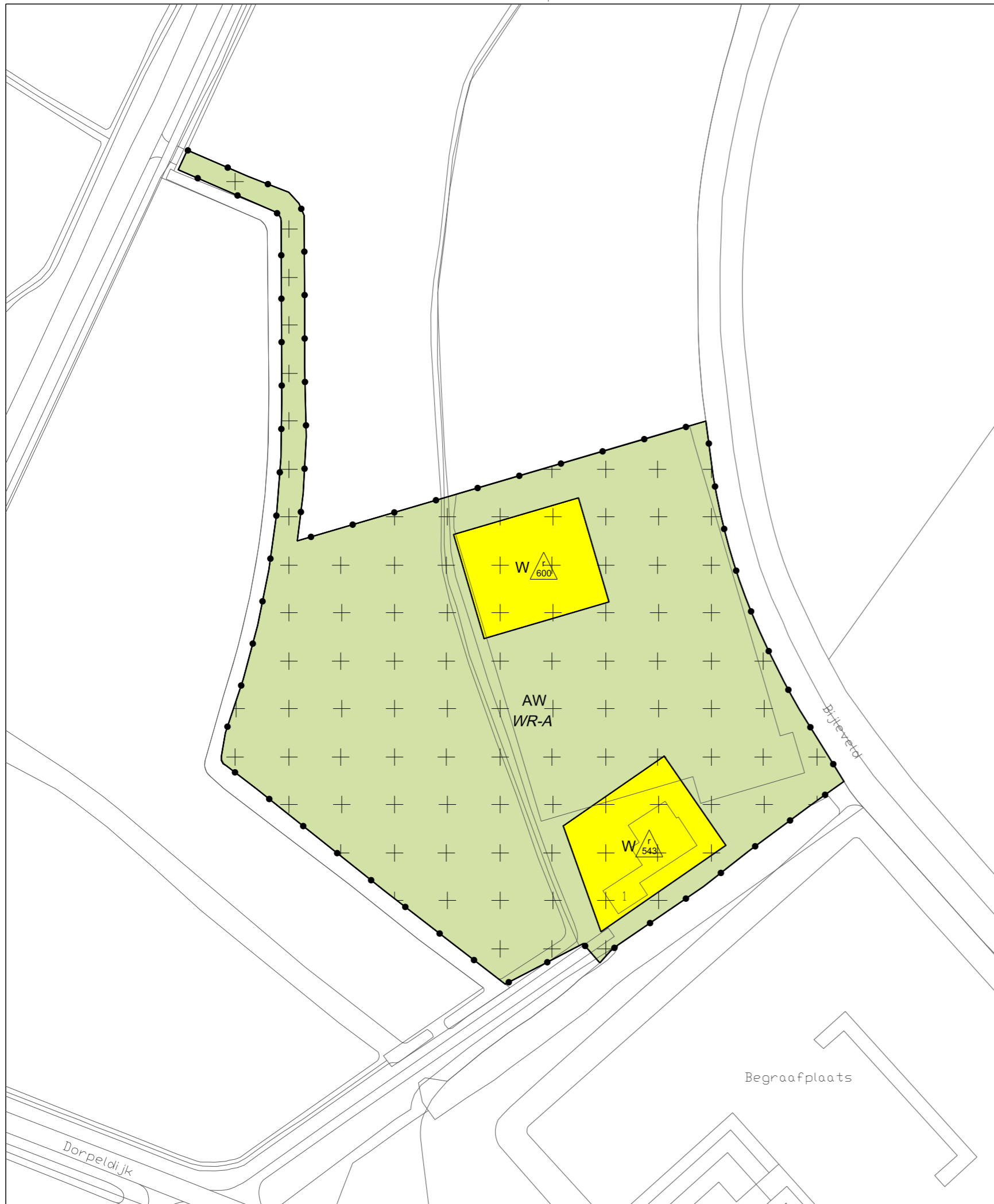
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. 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.
- d. 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 12 Slotregel**

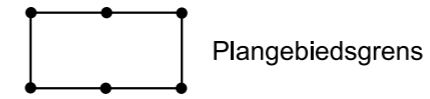
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Dorpeldijk 1, Harmelen.

# **Analoge verbeelding**



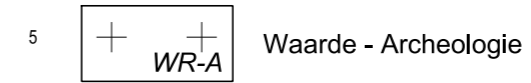
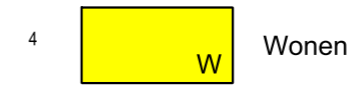


### Plangebied

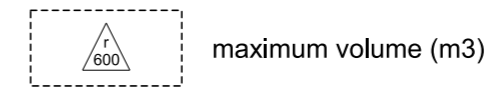


artikelnummer

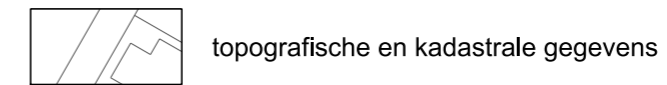
### Bestemmingen



### Aanduidingen

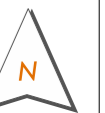


### Verklaringen



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Dorpeldijk 1, Harmelen  
analoge verbeelding



**buRO**  
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Utrechtseweg 29A telefoon 033 465 45 31  
3811 NA Amerfoort fax 033 462 41 15

projectnummer: 0632-05

tekeningnummer: 0632-05-P01

IDN: NL.IMRO.0632.bpDorpeldijk1-bOW1

datum: februari 2014

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3



14i.01710

# Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



---

Opsteller	: Michiel Smits
Datum	: 13 Februari 2014 (ontwerp), 23 april 2014 (aangepast)
Doorkiesnr.	: 0346 – 260655
Onderwerp	: <b>Hogere waarden procedure ex art 110a Wet geluidhinder Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 te Harmelen.</b>
Procedurekader	: Art. 3.6 Wro
Periode ter visie	: 6 maart t/m 16 april 2014
Bijlagen	: Akoestisch rapport van Kosterman Milieutechniek b.v. – Akoestisch rapport "Onderzoeklocatie: Dorpeldijk 1 Harmelen" Rapport 131112/1-AkONVasb-stomp1-RS november 2012.

---

## OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN HET BESLUIT

Men is voornemens om de kassen met de bedrijfswoning op het perceel Dorpeldijk 1 te Harmelen te slopen en in plaats daarvan twee woningen met bijgebouwen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij herbouwd en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling. Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe.

Het plangebied is gelegen aan Dorpeldijk 1 en ongenummerd, kadastraal bekend onder sectie L, perceel 430, gemeente Harmelen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 12 175 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van het plan is door adviesbureau "buRo" een nieuw bestemmingsplan opgesteld met titel "Gemeente Woerden, Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen" en kenmerk 0632-05-T03 van december 2013.

De ontwikkeling moet voldoen aan de Wet geluidhinder. Er is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Dorpeldijk en de Appellaan. Daarnaast is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai van de spoorlijn Woerden-Vleuten.

De geluidsbelasting vanwege de spoorlijn Woerden-Vleuten overschrijdt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (verder genoemd de voorkeursgrenswaarde).

De ontwikkeling betreft geluidsgevoelige objecten die binnen de geluidzones van de Dorpeldijk en de Appellaan zijn gelegen. Voor wat betreft spoorweglawaai ligt alleen de nieuw te realiseren woning binnen de geluidzone van de spoorlijn Woerden-Vleuten; de te vervangen woning ligt net buiten de geluidzone van de spoorlijn.

Vanwege de ligging binnen de geluidzones is het noodzakelijk dat onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van het weg- en railverkeer, wordt uitgevoerd.

Indien de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van afzonderlijke wegen lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L<sub>den</sub> en de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai lager of gelijk is aan 55 dB L<sub>den,r</sub> is de ontwikkeling in principe altijd mogelijk. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan door B&W een hogere waarde worden verleend tot de maximale ontheffingswaarde. In het verzoek daartoe dient nader te worden gemotiveerd waarom de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht.



# Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## TOETSING

### Wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB  $L_{den}$  voor wegverkeerslawaaï. Gezien het feit dat de ontwikkeling is gelegen in buitenstedelijk gebied is overeenkomstig art. 83 1<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> lid van de Wet geluidhinder ontheffing tot een waarde van maximaal 53 dB  $L_{den}$  mogelijk voor nieuwe woningen en maximaal 58 dB  $L_{den}$  mogelijk voor vervangende woningen.

### Railverkeerslawaaï

De geluidsbelasting dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorkeurswaarde van 55 dB  $L_{den}$  voor railverkeerslawaaï. Gezien het feit dat de ontwikkeling is gelegen in buitenstedelijk gebied is ontheffing tot een waarde van maximaal 68 dB  $L_{den}$  mogelijk voor nieuwe woningen.

Ter toetsing van de geluidsbelasting is door Kosterman Milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd met titel "Onderzoekslocatie: Dorpeldijk 1 Harmelen" rapport 131112/1-AkONVasb-stomp1-RS d.d. november 2012.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de spoorlijn Woerden-Vleuten op de gevel van de nieuw te realiseren woning maximaal 59 dB  $L_{den}$  bedraagt. Voor deze woning dient een hogere waarde vanwege railverkeerslawaaï te worden vastgesteld.

## MOTIVATIE VAN HET VERZOEK

Onder bepaalde voorwaarden kunnen Burgemeester & Wethouders ontheffing verlenen om een hogere geluidsbelasting toe te staan. Die ontheffing kan o.a. worden verleend als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van de uitwendige scheidingsconstructie van woningen tot 48 dB ten gevolge van verkeerslawaaï en 55 dB ten gevolge van railverkeerslawaaï onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Een criterium voor het verlenen van ontheffing is wel dat de woning tenminste één geluidluwe gevel heeft. De Wet geluidhinder stelt als eis dat de haalbaarheid van de mogelijke maatregelen moet worden onderzocht. De volgorde hiervan is als volgt:

### 1. Bronmaatregelen

Maatregelen aan de bron zijn het meest effectief. Het gaat hierbij om stillere motorvoertuigen, verlagen van de snelheden, toepassing van geluidsarme wegdekken, beperking vrachtverkeer enz., maatregelen aan rijdend materieel en/of het plaatsen van raildempers. Bronmaatregelen zoals verlaging van intensiteiten en verbetering van het materieel is niet onderzocht omdat dit alleen in groter geheel kan worden beschouwd. Het aanbrengen van betonnen dwarsliggers is niet relevant omdat deze al zijn gerealiseerd. Het aanbrengen van raildempers is, vanwege de geringe reductie, niet doelmatig.

### 2. Overdrachtsmaatregelen

Als maatregelen aan de bron niet mogelijk zijn moet worden onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden in de overdrachtsweg van de bron naar de ontvanger. Het gaat hier bijvoorbeeld om afscherming door een geluidwal of -scherm of afschermende bebouwing. Maatregelen in de overdracht (aanvullende geluidschermen) zijn ter plaatse binnen redelijk te achten stedenbouwkundige en financiële voorwaarden niet indenikbaar. Vergroting tussen de bron en de ontvanger is, vanwege ruimtegebrek, niet mogelijk.

# Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



### 3. Ontvangermaatregelen

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard dienen bouwkundige maatregelen ter plaatse van de ontvanger getroffen te worden ter voldoening aan het gestelde in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel. De karakteristieke geluidwering  $G_{A,k}$  van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning moet ten minste gelijk zijn aan het invallende geluidniveau verminderd met 33 dB.

Een berekening van de geluidwering van de gevel is noodzakelijk en wordt als voorwaarde gesteld bij dit besluit hogere waarden.

### **BELANGENAFWEGING**

Bij de afweging van de belangen om al dan niet een hogere grenswaarde vast te stellen worden de belangen van de aanvrager afgewogen tegen het algemeen belang. De Wet geluidhinder strekt er vooral toe om de geluidgevoelige bestemmingen te vrijwaren van overmatige geluidhinder.

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 55 dB  $L_{den}$  voor railverkeerslawaai ter plaatse van de te realiseren nieuwe woning wordt overschreden blijft de geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB  $L_{den}$  voor railverkeerslawaai. Verder heeft de te realiseren woning ten minste één geluidluwe gevel. Gelet op het feit dat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn is het reëel en verdedigbaar voor het onderhavige plan een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen met in acht name van de eisen ten aanzien van de geluidswering van de gevels.

### **PROCEDURE**

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd o.g.v. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en art. 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zes weken termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het definitieve besluit kan overeenkomstig het ontwerpbesluit worden vastgesteld.

# Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## BESLUIT VASTSTELLING HOGERE WAARDEN

Gelet op het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder wordt voorgesteld om voor de volgende waarneempunten van het plan een hogere waarde vast te stellen ten gevolge van het geluid vanwege de spoorweg Woerden-Vleuten:

Ontvanger punt	Oriëntatie	Adres	Hoogte (m)	Hogere waarde	Geluidsoort	Bron
01	Gevel noord nieuwe woning	Dorpeldijk 1	1,5 / 5	57 / 59 dB L <sub>den</sub>	RL	Spoorweg Woerden-Vleuten
02	Gevel oost nieuwe woning	Dorpeldijk 1	5	58 dB L <sub>den</sub>	RL	Spoorweg Woerden-Vleuten

Bij dit besluit zijn de volgende onderdelen bijgevoegd:

- akoestisch onderzoek
- Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen
- publicatie ontwerpbeschikking

Woerden, 20 mei 2014

Burgemeester en wethouders van Woerden,

De secretaris,

dr. G.W. Goedmakers CMC

de burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

# Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



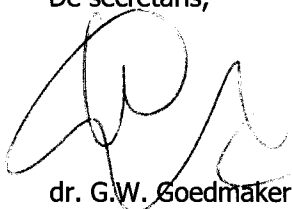
## Verklaring van eensluidendheid

Ondergetekenden, V.J.H. Molkenboer, burgemeester van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14 3447GR te Woerden en dr. G.W. Goedmakers CMC, secretaris van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14, 3447GR te Woerden verklaren dat het afschrift Besluit hogere waarde Wet geluidhinder eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Woerden 20 mei 2014,

Burgemeester en wethouders van Woerden,

De secretaris,



dr. G.W. Goedmakers CMC

de burgemeester,



V.J.H. Molkenboer

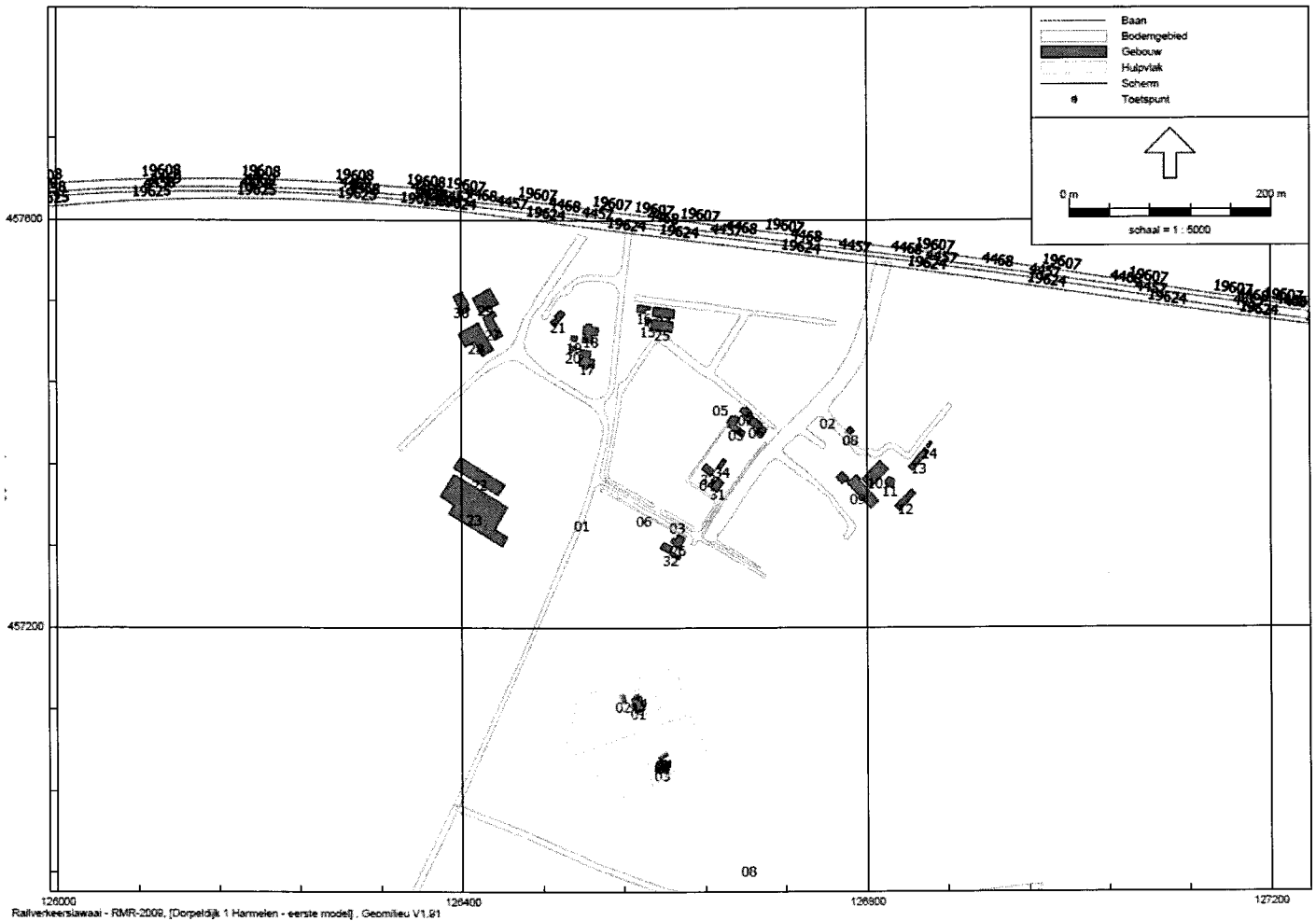
# Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## Bijlagen

### Modelsituatie railverkeerslawaaï

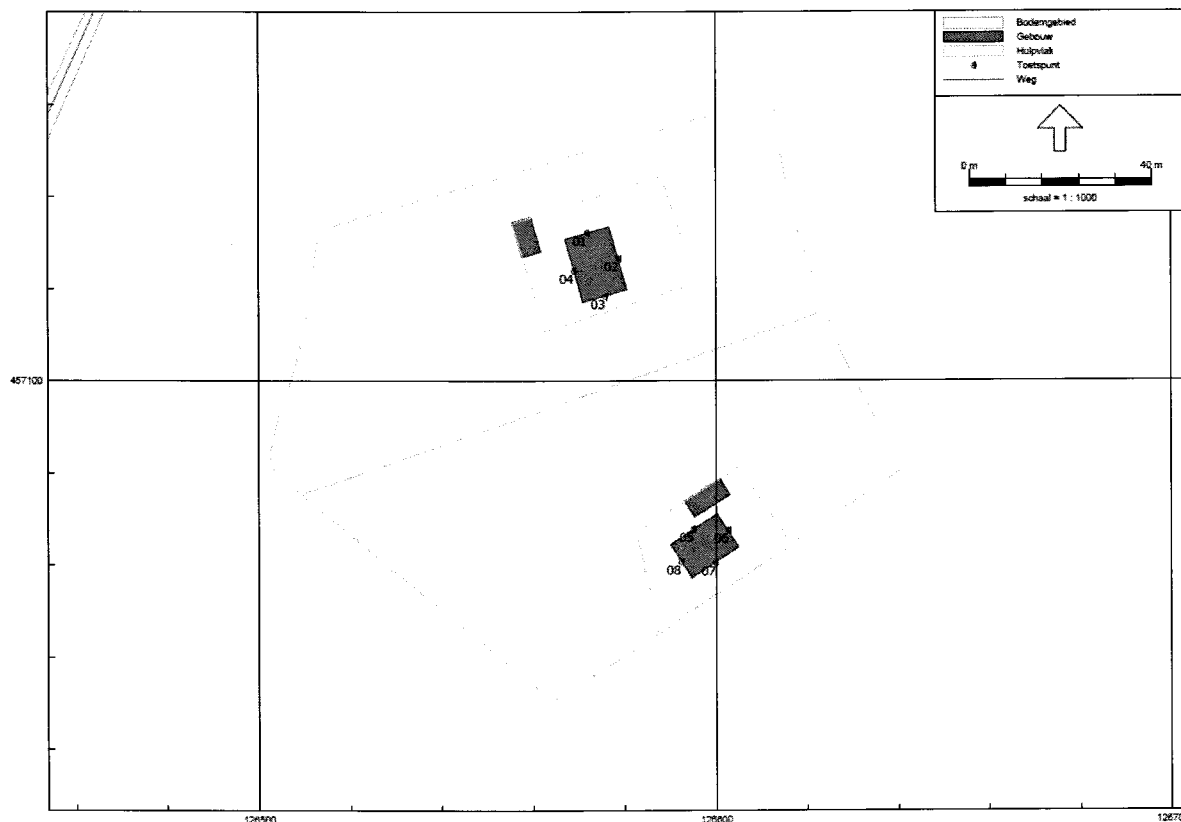


# Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## Modellsituatie ligging waarneempunten



# ONTWERP Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a




---

Opsteller	: Michiel Smits
Datum	: 13 februari 2014
Doorkiesnr.	: 0346 – 260655
Onderwerp	: <b>Hogere waarden procedure ex art 110a Wet geluidhinder Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 te Harmelen.</b>
Procedurekader	: Art. 3.6 Wro
Periode ter visie	: 6 maart t/m 16 april 2014
Bijlagen	: 1) Akoestisch rapport van Kosterman Milieutechniek b.v. – Akoestisch rapport "Onderzoekslocatie: Dorpeldijk 1 Harmelen" Rapport 131112/1-AkONVasb-stomp1-RS november 2012.

---

## OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN HET BESLUIT

Men is voornemens om de kassen met de bedrijfswoning op het perceel Dorpeldijk 1 te Harmelen te slopen en in plaats daarvan twee woningen met bijgebouwen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij herbouwd en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling. Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe.

Het plangebied is gelegen aan Dorpeldijk 1 en ongenummerd, kadastraal bekend onder sectie L, perceel 430, gemeente Harmelen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 12 175 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van het plan is door adviesbureau "buRo" een nieuw bestemmingsplan opgesteld met titel "Gemeente Woerden, Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen" en kenmerk 0632-05-T03 van december 2013.

De ontwikkeling moet voldoen aan de Wet geluidhinder. Er is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Dorpeldijk en de Appellaan. Daarnaast is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai van de spoorlijn Woerden-Vleuten.

De geluidsbelasting vanwege de spoorlijn Woerden-Vleuten overschrijdt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (verder genoemd de voorkeursgrenswaarde).

De ontwikkeling betreft geluidsgevoelige objecten die binnen de geluidzones van de Dorpeldijk en de Appellaan zijn gelegen. Voor wat betreft spoorweglawaai ligt alleen de nieuw te realiseren woning binnen de geluidszone van de spoorlijn Woerden-Vleuten; de te vervangen woning ligt net buiten de geluidszone van de spoorlijn.

Vanwege de ligging binnen de geluidzones is het noodzakelijk dat onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van het weg- en railverkeer, wordt uitgevoerd.

Indien de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van afzonderlijke wegen lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L<sub>den</sub> en de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai lager of gelijk is aan 55 dB L<sub>den,r</sub> is de ontwikkeling in principe altijd mogelijk. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan door B&W een hogere waarde worden verleend tot de maximale ontheffingswaarde. In het verzoek daartoe dient nader te worden gemotiveerd waarom de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht.

# ONTWERP Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## TOETSING

### Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB  $L_{den}$  voor wegverkeerslawaai. Gezien het feit dat de ontwikkeling is gelegen in buitenstedelijk gebied is overeenkomstig art. 83 1<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> lid van de Wet geluidhinder ontheffing tot een waarde van maximaal 53 dB  $L_{den}$  mogelijk voor nieuwe woningen en maximaal 58 dB  $L_{den}$  mogelijk voor vervangende woningen.

### Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorkeurswaarde van 55 dB  $L_{den}$  voor railverkeerslawaai. Gezien het feit dat de ontwikkeling is gelegen in buitenstedelijk gebied is ontheffing tot een waarde van maximaal 68 dB  $L_{den}$  mogelijk voor nieuwe woningen.

Ter toetsing van de geluidsbelasting is door Kosterman Milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd met titel "Onderzoekslocatie: Dorpeldijk 1 Harmelen" rapport 131112/1-AkONVasb-stomp1-RS d.d. november 2012.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de spoorlijn Woerden-Vleuten op de gevel van de nieuw te realiseren woning maximaal 59 dB  $L_{den}$  bedraagt. Voor deze woning dient een hogere waarde vanwege railverkeerslawaai te worden vastgesteld.

## MOTIVATIE VAN HET VERZOEK

Onder bepaalde voorwaarden kunnen Burgemeester & Wethouders ontheffing verlenen om een hogere geluidsbelasting toe te staan. Die ontheffing kan o.a. worden verleend als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van de uitwendige scheidingsconstructie van woningen tot 48 dB ten gevolge van verkeerslawaai en 55 dB ten gevolge van railverkeerslawaai onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Een criterium voor het verlenen van ontheffing is wel dat de woning tenminste één geluidluwe gevel heeft. De Wet geluidhinder stelt als eis dat de haalbaarheid van de mogelijke maatregelen moet worden onderzocht. De volgorde hiervan is als volgt:

### 1. Bronmaatregelen

Maatregelen aan de bron zijn het meest effectief. Het gaat hierbij om stillere motorvoertuigen, verlagen van de snelheden, toepassing van geluidsarme wegdekken, beperking vrachtverkeer enz., maatregelen aan rijdend materieel en/of het plaatsen van raildempers. Bronmaatregelen zoals verlaging van intensiteiten en verbetering van het materieel is niet onderzocht omdat dit alleen in groter geheel kan worden beschouwd. Het aanbrengen van betonnen dwarsliggers is niet relevant omdat deze al zijn gerealiseerd. Het aanbrengen van raildempers is, vanwege de geringe reductie, niet doelmatig.

### 2. Overdrachtsmaatregelen

Als maatregelen aan de bron niet mogelijk zijn moet worden onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden in de overdrachtsweg van de bron naar de ontvanger. Het gaat hier bijvoorbeeld om afscherming door een geluidwal of -scherm of afschermende bebouwing. Maatregelen in de overdracht (aanvullende geluidschermen) zijn ter plaatse binnen redelijk te achten stedenbouwkundige en financiële voorwaarden niet indenikbaar. Vergroting tussen de bron en de ontvanger is, vanwege ruimtegebrek, niet mogelijk.



# ONTWERP Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



### 3. Ontvangermaatregelen

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard dienen bouwkundige maatregelen ter plaatse van de ontvanger getroffen te worden ter voldoening aan het gestelde in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel. De karakteristieke geluidwering  $G_{A;k}$  van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning moet ten minste gelijk zijn aan het invallende geluidniveau verminderd met 33 dB.

Een berekening van de geluidwering van de gevel is noodzakelijk en wordt als voorwaarde gesteld bij dit besluit hogere waarden.

### **BELANGENAFWEGING**

Bij de afweging van de belangen om al dan niet een hogere grenswaarde vast te stellen worden de belangen van de aanvrager afgewogen tegen het algemeen belang. De Wet geluidhinder strekt er vooral toe om de geluidgevoelige bestemmingen te vrijwaren van overmatige geluidhinder.

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 55 dB  $L_{den}$  voor railverkeerslawaai ter plaatse van de te realiseren nieuwe woning wordt overschreden blijft de geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB  $L_{den}$  voor railverkeerslawaai. Verder heeft de te realiseren woning ten minste één geluidluwe gevel. Gelet op het feit dat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn is het reëel en verdedigbaar voor het onderhavige plan een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen met in acht name van de eisen ten aanzien van de geluidswering van de gevels.

### **PROCEDURE**

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd o.g.v. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en art. 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder. Indien binnen deze zes weken termijn geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt kan het definitieve besluit overeenkomstig het ontwerpbesluit worden vastgesteld.

# ONTWERP Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## BESLUIT VASTSTELLING HOGERE WAARDEN

Gelet op het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder wordt voorgesteld om voor de volgende waarneempunten van het plan een hogere waarde vast te stellen ten gevolge van het geluid vanwege de spoorweg Woerden-Vleuten:

Ontvanger punt	Oriëntatie	Adres	Hoogte (m)	Hogere waarde	Geluidsoort	Bron
01	Gevel noord nieuwe woning	Dorpeldijk 1	1,5 / 5	57 / 59 dB L <sub>den</sub>	RL	Spoorweg Woerden-Vleuten
02	Gevel oost nieuwe woning	Dorpeldijk 1	5	58 dB L <sub>den</sub>	RL	Spoorweg Woerden-Vleuten

Bij dit besluit zijn de volgende onderdelen bijgevoegd:

- akoestisch onderzoek
- Bestemmingsplan
- publicatie ontwerpbeschikking

Woerden, maart 2014

Burgemeester en wethouders van Woerden,  
De secretaris,

de burgemeester,

# ONTWERP Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## **Verklaring van eensluidendheid**

Ondergetekenden, V.J.H. Molkenboer, burgemeester van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14 3447GR te Woerden en dr. G.W. Goedmakers CMC, secretaris van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14, 3447GR te Woerden verklaren dat het afschrift Besluit hogere waarde Wet geluidhinder eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Burgemeester en wethouders van Woerden,

De secretaris,

de burgemeester,

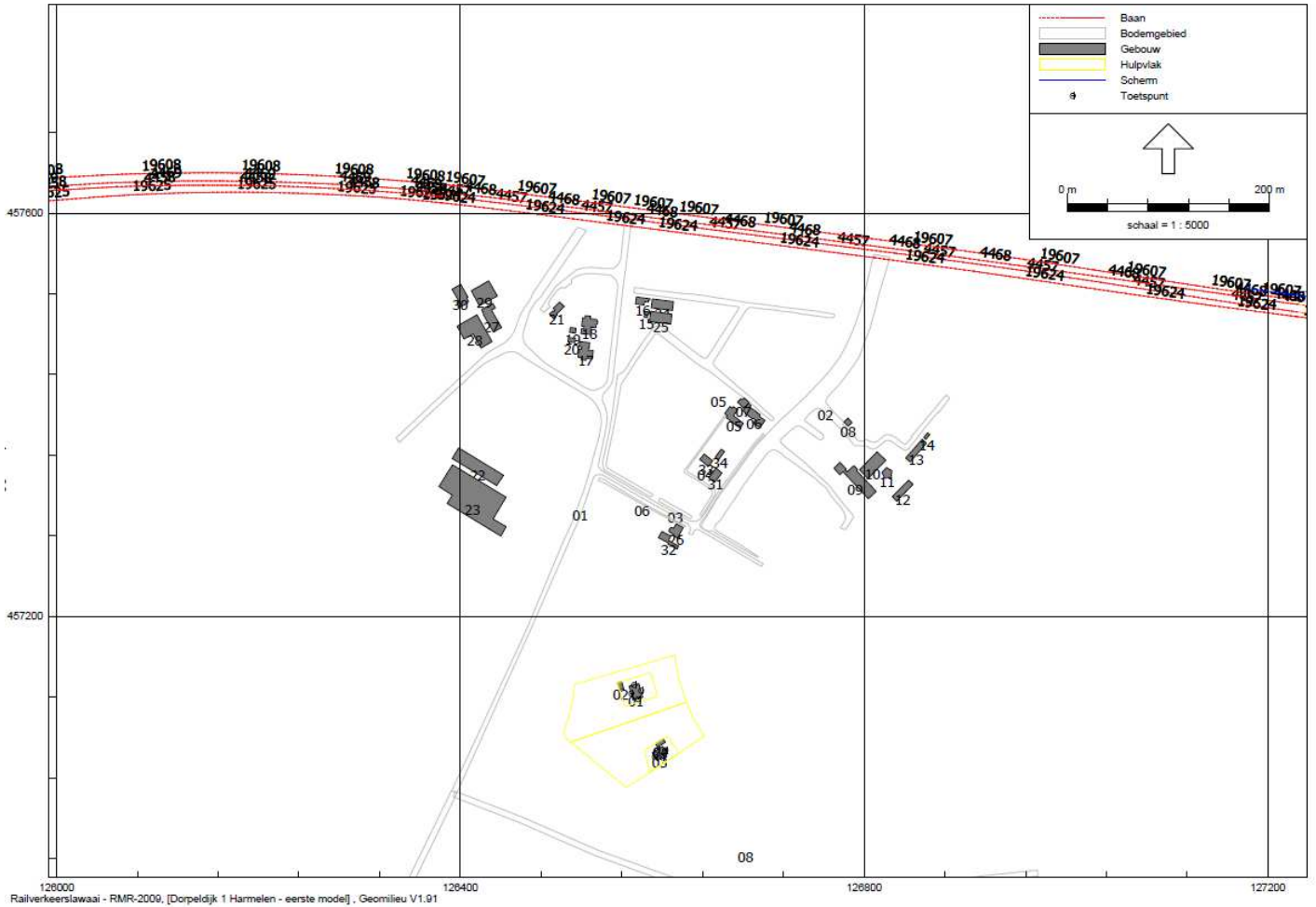
# ONTWERP Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## Bijlagen

### Modellsituatie railverkeerslawaaï

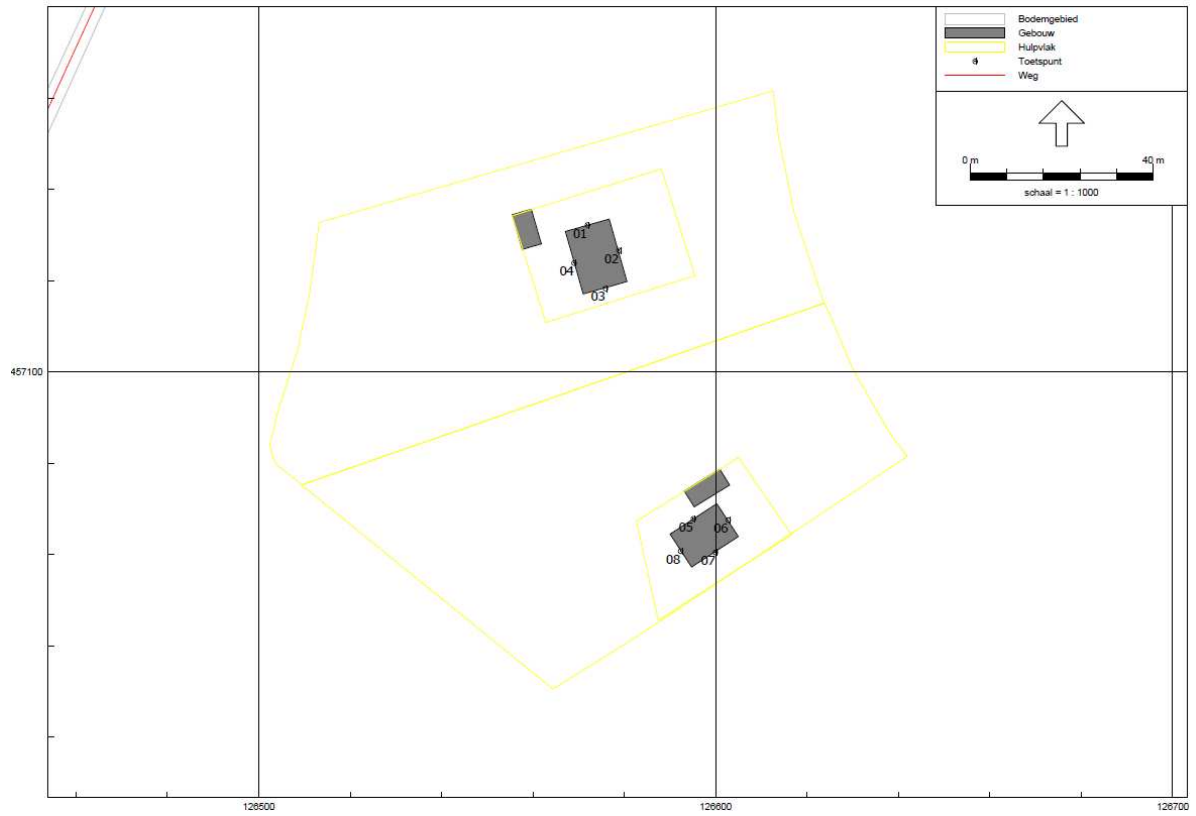


# ONTWERP Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



## Modelsituatie ligging waarneempunten



**MILIEUADVIES**

aan Gemeente Woerden  
t.a.v.  
opsteller M. Scholten / B. Wouda  
telefoon 030 – 69 99 500  
datum 17 februari 2014  
onderwerp Integraal advies Dorpeldijk 1, Harmelen  
aantal pag. 7 (inclusief deze pagina & bijlagen)  
bijlage Bijlage 1  
Bijlage 2

---

**Inleiding**

Gemeente Woerden heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht gevraagd te adviseren met betrekking tot de ontwikkeling van het perceel aan de Dorpeldijk 1, Harmelen.

Op het perceel staan momenteel kassen, een bedrijfswoning en enkele bijgebouwen. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan twee woningen met bijgebouwen op het perceel te realiseren. De bestaande woning wordt herbouwd en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling. Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. De ontwikkeling past wel in het beleid voor het landelijk gebied. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Voor de aspecten bodem, geluid en ecologie is het voorontwerp 'Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen' (buRO, kenmerk: 0632-05-T03, december 2013) beoordeeld, inclusief onderliggende onderzoeken, en is onderstaand advies opgesteld

**Samenvatting per milieuthema**

Bodem	Het is nodig om voorafgaande aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aanvullend onderzoek uit te voeren (zie vervolgacties). Geadviseerd wordt om het asbestinventarisatierapport uit december 2013 door de Omgevingsdienst te laten beoordelen (als dit nog niet is gedaan binnen de gemeente zelf ihkv. de sloopmelding). Geadviseerd wordt om het advies van de Omgevingsdienst als bijlage op te nemen in het bestemmingsplan van de Dorpeldijk 1 te Harmelen. In het kader van het bestemmingsplan vormt het aspect bodem geen belemmering.
Geluid	Het akoestisch onderzoek is goed uitgevoerd en toont aan dat voor railverkeerslawaaï sprake is van een overschrijding van de grenswaarde. Daarom is een hogere waarde procedure noodzakelijk (zie bijlagen voor besluit Hogere Grenswaarde).
Ecologie	De quickscan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Ten aanzien van het nadere onderzoek is aanvankelijk geconstateerd dat de vastgestelde vaste verblijfplaatsen in het woonhuis en één van de bijgebouwen niet in het onderzoek terugkomen. In een aanvullende notitie is dit aspect nader belicht en akkoord bevonden. Geadviseerd wordt om dit ook te verwerken in paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan.

## Toelichting

### Bodem

Paragraaf 4.2 'Bodem' uit het voorontwerp 'Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen' (buRO, kenmerk: 0632-05-T03, december 2013) en de aangeleverde verkennende bodemonderzoeken zijn door de Omgevingsdienst beoordeeld.

#### Beoordeling verkennende bodemonderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn ter beoordeling voorgelegd:

1. Verkennend bodemonderzoek Dorpeldijk 1 Harmelen (woning met tuin)(Kosterman Milieutechniek b.v., kenmerk: 80912-vkbONVasb-stomp1-RS, 1 oktober 2008);
2. Verkennend bodemonderzoek Dorpeldijk 1 Harmelen (te slopen kassencomplex)(Kosterman Milieutechniek b.v., kenmerk: 120918-VKB-Dor1Har-RS, 23 januari 2013).
3. Ook is het asbestinventarisatierapport, type A, van de te slopen woning, achterliggende schuren en kas bijgevoegd (Witteman Asbestonderzoek, kenmerk: 08.157, 13 oktober 2008). De bijlagen ontbreken.

#### *Locatie woning met tuin (1)*

De onderzoeksopzet voldoet niet aan de NEN5740, omdat:

- binnen het onderzoeksgebied ook een te slopen kas is gelegen. Hier zijn geen boringen geplaatst.
- de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank niet apart is onderzocht op minerale olie.
- de bovengrond (0,5 m-mv) m.b.v. een schop is bemonsterd i.p.v. met een edelmanboor. Dit is gedaan vanwege de inspectie op asbest.
- de naam van de uitvoerder van het veldwerk niet in het rapport wordt vermeld. Hierdoor kan niet worden beoordeeld of het veldwerk is uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000 door hiertoe onder het Besluit bodemkwaliteit erkende veldwerkers.
- de filterstelling op pagina 8 niet overeenkomt met de filterstelling in de boorstaten. Er wordt van uitgegaan dat de filterstelling bij de boorstaten juist is.

In het uitgevoerde vooronderzoek wordt melding gemaakt van een bovengrondse (niet meer in gebruik zijnde) HBO-tank. Bij de Omgevingsdienst zijn twee bovengrondse tanks op de locatie bekend, namelijk een 6.000 liter petroleumtank en een 2.000 liter dieseltank.

Ter plaatse van boring 3 werd rond het grondwaterpeil (0,8 tot 1,5 m-mv) een matige dieselgeur waargenomen. Deze grondlaag is niet onderzocht.

Zintuiglijk is geen asbest aangetroffen. Analytisch is geen asbest in het mengmonster van de bovengrond aangetroffen.

In de bovengrond (klei) zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en plaatselijk minerale olie aangetroffen. In de ondergrond (zand) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater ter plaatse van de bovengrondse tank zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater ter plaatse van boring 3 is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.

#### *Locatie voormalige kassencomplex en bouwblok 01 (2)*

Het uitgevoerde bodemonderzoek voldoet niet aan de NEN5740, omdat:

- de bovenkant van het peilfilter (met een lengte van 1 meter) 1,1 meter onder de grondwaterspiegel is geplaatst in plaats van een 0,5 meter.

- volgens de onderzoeksstrategie VED-HE ten hoogste vier grondmonsters mogen worden gemengd tot een mengmonster. In de mengmonsters MM1 en MM2 zijn vijf grondmonsters gemengd.
- de bovenste 50 centimeter is onderzocht op bestrijdingsmiddelen. Het onderzoek op bestrijdingsmiddelen (OCB's) had zich moeten richten op de bovenste 30 centimeter.

De geconstateerde afwijkingen hebben naar verwachting geen invloed op de interpretatie van de onderzoeksresultaten.

In paragraaf 3.1 wordt vermeld dat het bodemonderzoek ter plaatse van de tanks is uitgevoerd conform NEN5740 (2009). Deze zin is onjuist, want er heeft geen onderzoek bij tanks plaatsgevonden tijdens dit verkennend bodemonderzoek.

Bij de toetsing van de analyseresultaten wordt nog verwezen naar de 'Circulaire bodemsanering 2009', zoals gewijzigd op 3 april 2012. De Circulaire bodemsanering is echter op 1 juli 2013 opnieuw gewijzigd.

In alle boringen is in de bovengrond geodoek aangetroffen. In de bovengrond ter plaatse van bouwblok 01 (klei) zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en organochloorbestrijdingsmiddelen aangetroffen. In de bovengrond ter plaatse van het kassencomplex (klei) is alleen een licht verhoogd gehalte aan cadmium en plaatselijk organochloorbestrijdingsmiddelen (hexachloorbenzeen) aangetroffen. In de ondergrond (zand) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen.

Samenvattend ten aanzien van het bodemonderzoek:

- het uitgevoerde bodemonderzoek voor de locatie 'woning met tuin' (bouwblok 02) voldoet niet aan de NEN5740.
- Het is nodig dat ook de grond ter plaatse van de gesloopte / te slopen bebouwing (woning / schuur) wordt onderzocht. Dit betreft een groot deel van het nog te onderzoeken deel van de locatie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
  - Het bodemonderzoek uit januari 2013 bouwblok 01 is voldoende onderzocht.
  - Het bodemonderzoek uit oktober 2008 bouwblok 02 is te oud en dient opnieuw te worden uitgevoerd op zodanige wijze dat de in het advies genoemde aandachtspunten worden behandeld. Aandachtspunten zijn:
    - Het is nodig dat het bodemonderzoek ook wordt uitgevoerd ter plaatse van de gesloopte / de te slopen bebouwing (woning / schuur).
    - het bodemonderzoek vindt plaats **na** sloop van woning met schuren.
    - De onderzoekslocatie valt met het huidige bouwplan buiten het kassencomplex dat voldoende is onderzocht.
    - De onderzoeksopzet zal voor uitvoering ter goedkeuring aan gemeente Woerden (ODRU, mw. Balk) worden voorgelegd.
    - Ten tijde van de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek in 2008 is ter plaatse van boring 3 een matige olie-water reactie en matige dieselgeur aangetroffen. Deze laag (0,9 tot 1,5 m-mv) is toentertijd niet onderzocht. Het is daarom nodig dat hier een nieuwe boring wordt geplaatst en de grond wordt geanalyseerd op minerale olie.
    - Na verwijdering van de bovengrondse tank is het nodig dat de bodem ter plaatse wordt onderzocht conform de NEN5740, onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern



(VEP). Dit onderzoek kan bestaan door het plaatsen van één peilbuis, waarbij onderzoek plaatsvindt op zowel de grond als het grondwater.

- Nagegaan moet worden waar de andere bovengrondse tank was gelegen. Deze locatie dient conform de NEN5740 te worden onderzocht.
- Het is nodig dat aangegeven wordt door welke veldwerker het veldwerk in 2008 is uitgevoerd.
- Aangegeven moet worden wat de oorzaak is van het aantreffen van geodoek in de bovengrond.

- Omdat er tijdens de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, wordt geen ernstig geval van bodemverontreiniging op de locatie verwacht. Er zal dan, hoogstwaarschijnlijk, ook geen grootschalige sanering nodig zijn. Naar verwachting is de locatie geschikt voor het beoogde doel en zal hoogstens een kleine verontreiniging moeten worden gesaneerd.
- Het bodemonderzoek kan worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

### Asbest

Op het perceel zijn een (voormalige) bedrijfswoning en kassen aanwezig, die in het kader van de nieuwbouw zullen worden gesloopt. Volgens de opdrachtgever dateren de woning en kassen van omstreeks 1950. Door Witteman Asbestonderzoek uit Kockengen is een asbestinventarisatie type A uitgevoerd aan de Dorpeldijk 1 te Harmelen, ter plaatse van de woning, achterliggende schuren en kas (rapportnummer: 08.157, d.d. 13 oktober 2008). De volgende asbesthoudende materialen zijn aangetroffen:

- beglazingskit (oud), kas, risicoklasse 2;
- vlakke plaat, circa 80 m<sup>2</sup>, koelcel, risicoklasse 2;
- golfplaat, circa 80 m<sup>2</sup>, dak schuur, risicoklasse 2.

Het asbesthoudende materiaal moet door een gecertificeerde asbestverwijderaar, conform de SC-530, worden verwijderd.

De uitgevoerde asbestinventarisatie is te oud voor het verrichten van een melding asbestverwijdering / sloop. Het rapport van de asbestinventarisatie mag dan namelijk niet ouder dan 3 jaar zijn.

In reactie op bovenstaande constatering is een actueel asbestinventarisatierapport, uit december 2013, verzonden aan de Omgevingsdienst (mw. Balk). Indien gewenst kan de Omgevingsdienst, in opdracht van gemeente Woerden, dit rapport beoordelen.

### Beoordeling paragraaf 4.2 'Bodem' uit het voorontwerp 'Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen'

In de tekst wordt vermeld dat er geen milieukundige belemmeringen zijn voor het afgeven van de omgevingsvergunningen. Dit is onjuist.

Het is nodig om voorafgaande aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, dan wel de melding asbestverwijdering / sloop, nog aanvullend onderzoek uit te voeren (zie bovenstaande vervolgacties).

### *Conclusie*

Voor het bestemmingsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

Aanvullend bodemonderzoek kan worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Geadviseerd wordt om het advies van de Omgevingsdienst als bijlage op te nemen in het bestemmingsplan van de Dorpeldijk 1 te Harmelen.

## **Geluid**

In het vigerende bestemmingsplan Harmelerwaard dat op 27 januari 2011 is vastgesteld, hebben de bestaande (bedrijfs)woning en de bedrijfsgebouwen de bestemming "Wonen". Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. De beoordeling van het bestemmingsplan voor het aspect geluid en het bijbehorend akoestisch onderzoek zijn onderstaand opgenomen.

### Beoordeling bestemmingsplan paragraaf 4.1 Geluid

In de geluidsparagraaf wordt het wettelijk kader ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai goed weergegeven. Voor wat betreft wegverkeerslawaai liggen de nieuwe woningen binnen de geluidszones van de Dorpeldijk en de Appellaan. Uit het akoestisch onderzoek van Kosterman Milieutechniek blijkt dat voor beide woningen de maximale geluidsbelasting (Lden) vanwege wegverkeerslawaai 42 dB bedraagt en derhalve de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai niet wordt overschreden.

Voor wat betreft railverkeerslawaai wordt terecht gesteld dat de nieuw te realiseren woning van het plan binnen de geluidszone van de spoorlijn Woerden-Vleuten ligt; de te vervangen woning ligt net buiten deze geluidszone. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van de spoorlijn maximaal 59 dB Lden bedraagt. Voor de te vervangen woning bedraagt de maximale geluidsbelasting 57 dB Lden. Terecht wordt gesteld dat hiermee de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden met respectievelijk 4 en 2 dB.

### *Conclusie:*

De geluidsparagraaf is correct en volledig opgesteld. Voor de nieuw te realiseren woning van het plan moet vanwege railverkeerslawaai een hogere waarde procedure worden gevolgd.

### Beoordeling akoestisch onderzoek

Door Kosterman Milieutechniek b.v. is de rapportage "Akoestisch rapport Onderzoekslocatie: Dorpeldijk 1 Harmelen" d.d. november 2012 met rapportnummer: 131112/1-AkONVasb-stomp1-RS opgesteld. In de rapportage wordt uitgebreid ingegaan op zowel het aspect weg- als railverkeerslawaai. Het wettelijk kader wordt correct weergegeven. De resultaten van het onderzoek zijn op een juiste wijze getoetst aan de geldende normstelling voor weg- en railverkeerslawaai. Zoals in de geluidsparagraaf ook is beschreven blijkt dat er vanwege het wegverkeerslawaai geen overschrijding plaatsvindt van de voorkeurswaarde. Vanwege het railverkeerslawaai wordt de voorkeurswaarde met 2 respectievelijk 4 dB overschreden op de noord- en oostgevel van beide woningen. Vanwege het feit dat de alleen de nieuw te realiseren woning binnen de geluidszone van de spoorlijn is gelegen, behoeft alleen voor deze woning een aanvullende procedure hogere waarde Wet geluidhinder te worden doorlopen.

### *Conclusie*

Het akoestisch onderzoek is goed uitgevoerd en toont aan dat voor railverkeerslawaai sprake is van een overschrijding van de grenswaarde. Daarom is een hogere waarde procedure noodzakelijk.

Als bijlage is een Besluit Hogere Waarde bijgesloten.

## **Ecologie**

Voor het aspect ecologie zijn de volgende onderzoeken beoordeeld:

- Quickscan plangebied Dorpeldijk 1, Harmelen, Projectnummer 13423, d.d. 28 februari 2013, De Groene Ruimte.
- VLEERMUIZEN, RUGSTREEPPAD, HEIKIKKER EN RINGSLANG TER PLAATSTE VAN EN DIRECT ROND DORPELDIJK 1 TE HARMELEN, rapportnr. 2013.1594, september 2013, Adviesbureau Mertens B.V. Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie.
- Resultaten veldbezoek vleermuizen 2014 Dorpeldijk 1 te Harmelen, Adviesbureau Mertens b.v., d.d. 27 februari 2014

#### Quickscan, 'De Groene Ruimte'

In de quickscan wordt een helder beeld gegeven van het plangebied, de gewenste ingreep, het juridisch kader, de onderzoeksmethode, de onderzoeksresultaten en er worden heldere conclusies geformuleerd.

In de conclusies staat duidelijk verwoord welk vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd. De quickscan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

#### 'Vleermuizen, rugstreeppad, heikikker en ringslang', Adviesbureau Mertens BV.

Het vervolgonderzoek van adviesbureau Mertens geeft nogmaals een overzicht van het plangebied, de gewenste ontwikkeling, het juridisch kader en de ditmaal gebruikte onderzoeksmethode.

In het onderzoek wordt het voorkomen van de heikikker, rugstreeppad en ringslang afdoende uitgesloten.

Ten aanzien van vleermuizen is de volgende conclusie opgenomen:

*'Dorpeldijk 1 te Harmelen en directe omgeving is marginaal foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Gedurende en na de reconstructie is het mogelijk dat vleermuizen op en in de directe omgeving blijven foerageren. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.'*

Een punt dat echter in het vervolgonderzoek geen aandacht meer krijgt is de aanwezigheid van vleermuizen in het te slopen woonhuis en de één van de bijgebouwen. Hierover wordt in de quickscan het volgende gezegd:

*'Tijdens het veldbezoek zijn recente sporen aangetroffen van vleermuizen in de vorm van vleermuismest achter twee luiken van het woonhuis. Uit de mest kon worden opgemaakt dat hier tenminste Gewone grootoorvleermuizen hebben gezeten. Gezien de mestsporen wordt ook gedacht aan andere vleermuissoorten dan Gewone grootoorvleermuis achter deze luiken, bijvoorbeeld dwergvleermuizen. De tijdelijke bewoners hebben in januari achter deze luiken twee vleermuizen zien hangen. Op de zolder van de werkschuur zijn sporen van een roestplaats (vlindervleugels van enkele vlindersoorten) van de Gewone grootoorvleermuis gevonden. De mestsporen achter de luiken wijzen op langdurig gebruik. Er is dus in elk geval een vaste verblijfplaats van de Gewone grootoorvleermuis aanwezig in de bebouwing.'*

Geconcludeerd wordt dat in het vervolgonderzoek geen duidelijkheid wordt gegeven over de mogelijke invloed die het slopen van de bebouwing heeft op de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen. Het onderzoek is op dit punt onvolledig.

#### Veldbezoek vleermuizen 2014

Naar aanleiding van bovenstaande constatering en overleg tussen de Omgevingsdienst en Bouhuijzen Vastgoed is de aanvullende notitie 'Resultaten veldbezoek vleermuizen 2014 Dorpeldijk 1 te Harmelen, Adviesbureau Mertens b.v., d.d. 27 februari 2014' opgesteld.

In deze notitie wordt specifiek aandacht besteed aan de verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de werkschuur niet (meer) geschikt is voor vleermuizen door de aanwezigheid van kippen en op de mogelijke verblijfplaatsen in het woonhuis zijn deels ongeschikt en voor zover wel geschikt, zijn er geen recente sporen van gebruik door vleermuizen aangetroffen.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast door de ontwikkeling van het perceel.

#### Bestemmingsplan paragraaf 4.6 flora & fauna

In paragraaf 4.6 wordt allereerst kort aandacht gegeven aan het aspect gebiedsbescherming. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen de EHS of binnen beschermingszones in het kader Natura 2000-gebied ligt. Dit is correct.

Voor wat betreft soortenbescherming wordt geadviseerd de aanvullende notitie over vleermuizen nog te verwerken in de paragraaf.

Geadviseerd wordt om in ieder geval de volgende passage te verwijderen: *“Hieruit blijkt dat door de ingreep vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zullen worden verstoord. Het betreft in elk geval vaste verblijfplaatsen van Gewone grootoorvleermuis en (vrijwel zeker) dwergvleermuizen. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen welke soorten precies gebruik maken van de planlocatie en welke functies kunnen worden onderscheiden”*.

In plaats van deze tekst kan worden opgenomen dat op basis van een aanvullend veldbezoek - naar aanleiding van de constatering van verblijfplaatsen in de quickscan - is uitgesloten dat zich vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de bestaande bebouwing bevinden.

#### Conclusie

De quickscan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Ten aanzien van het nader onderzoek is geconstateerd dat de vastgestelde vaste verblijfplaatsen in het woonhuis en één van de bijgebouwen niet in het onderzoek terugkomen.

Het nader onderzoek is daarop aangevuld door middel van de notitie *‘Resultaten veldbezoek vleermuizen 2014 Dorpeldijk 1 te Harmelen’*. Daarmee wordt aannemelijk gemaakt dat in de bebouwing geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (meer) aanwezig zijn. Dit punt is hiermee voldoende onderzocht.

In paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan is de aanvullende notitie nog niet verwerkt. Geadviseerd wordt om de paragraaf nog hierop aan te passen.

**Bijlage 1:      Ontwerpbeschikking Hogere Waarde**



Aan:  
Het college van burgemeester en wethouders  
Van de gemeente Woerden  
Postbus 45  
3440 AA Woerden

RP  
27256  
- 4 OKT. 2013

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.:
B.V.O.:

Gemeente Woerden 13.027256



Registratiedatum: 04/10/2013  
Behandelend afdeling  
Afgehandeld door/op:

VERZONDEN - 3 OKT. 2013

DATUM 3 oktober 2013  
ZAAKKENMERK  
NUMMER 80ED0461  
UW EMAIL VAN 5 september 2013  
UW NUMMER  
BIJLAGE(N)

TEAM GRO  
REFERENTIE Hans Kentie  
DOORKIESNUMMER 030-2582743  
FAXr 030-2583139  
E-MAILADRES hans.kentie@provincie-utrecht.nl  
ONDERWERP Reactie voorontwerpbestemmingsplan  
Dorpeldijk 1 Harmelen

Geacht college,

In bovengenoemde email heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

#### I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

#### II. Planbeoordeling

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk op het perceel Dorpeldijk 1 te Harmelen. Momenteel zijn op dit perceel glasopstanden, een bedrijfswoning en enige bedrijfsbebouwing aanwezig. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. De tweede nieuwe woning betreft in feite vervangende woning, aangezien de bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt.

Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

In de toelichting verwijst u naar de ligging in het Groene Hart en worden de kernkwaliteiten genoemd. Een differentiatie van deze kwaliteiten naar deze locatie is mijn inziens op zijn plaats, waarvoor de Kwaliteitsgids Nationale Landschappen, katern Groene Hart ondersteunend in kan zijn. De landschappelijke kwaliteiten voor deze locatie zijn in de kwaliteitsgids onderdeel van de oude stroomrug (blz. 128). De locatie ligt op de rand van de

stroomrug en daar wordt een ontwikkelingsprincipe voor aangegeven in de Kwaliteitsgids katern Groene Hart (blz. 135).

Uw motivatie dat er minder bebouwing per saldo op het perceel aanwezig zal zijn en om die reden er een bijdrage plaatsvindt aan de openheid en het veenweidekarakter is geen vanzelfsprekendheid en om die reden dan ook onvoldoende. Evenzo geeft u in uw motivatie ten aanzien van het provinciaal beleid aan dat door de sloop van de vervallen kassen sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Ik wil terzijde opmerken dat dit niet als extra kwaliteitsverbetering kan worden aangemerkt zoals bedoeld in het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling. Ik merk dit terzijde op, aangezien ik geen opmerkingen heb over de kwantitatieve benadering van het plan.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan zijn neergelegd in paragraaf 5.2. Hierin wordt uitvoerig ingegaan op de kwantitatieve randvoorwaarden. Ik ben echter niet overtuigd van de kwalitatieve onderbouwing. Een redenering over de landschappelijke inpassing ontbreekt, waardoor voor mij niet op voorhand kan worden ingestemd met de locatie van de woningen. Zowel de situering van de woningen, alsmede de paardenbak dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden. De nieuw te bouwen woning achter op het perceel is mijn inziens vanuit landschappelijk oogpunt beter inpasbaar. Ik zie uit naar de overwegingen die hier aan ten grondslag liggen, aangezien er in principe sprake dient te zijn van clustering van bebouwing en inpassen in de bestaande bebouwingsstructuren in het landschap.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is het wellicht mogelijk om gebruik te maken van de ervenconsulent van Landschapergoed Utrecht ([www.ervenconsulent.nl](http://www.ervenconsulent.nl)).

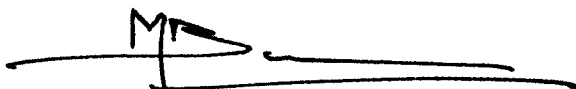
### III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met dhr H. Kentie van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra  
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling



Registratiedatum: 10/04/2014  
Behandelend afdeling  
Afgehandeld door/op:



Gemeente Woerden  
Postbus 45  
3440 AA WOERDEN

RP

10 APR. 2014 VERZONDEN 08 APR. 2014

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.:
R.V.O.:

DATUM	8 april 2014	TEAM	GRO
ZAAKENMERK	Z-GRO_OBP-2014-1992	REFERENTIE	mevrouw A. Heinhuis
NUMMER	80F897B3	DOORKIESNUMMER	030-2582369
UW EMAIL VAN	6 maart 2014	FAXNR	030-2583139
UW NUMMER		E-MAILADRES	Annemarie.Heinhuis@Provincie-Utrecht.nl
BIJLAGE(N)	geen	ONDERWERP	Reactie ontwerpbestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen en Ontwerpbesluit Hogere Waarde

Geacht college,

In uw e-mail van 6 maart 2014 heeft u ons geïnformeerd dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Dorpeldijk 1 Harmelen en Ontwerpbesluit Hogere Waarde" met ingang van 6 maart 2014 gedurende 6 weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bij het beoordelen van het voorontwerp van dit bestemmingsplan heb ik destijds opmerkingen geplaatst, omdat er sprake was van strijdigheid met het provinciaal ruimtelijk beleid.

In het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt bent u naar mijn mening onvoldoende aan de eerder gedane opmerkingen tegemoetgekomen.

Ten aanzien van de plaatsing van de woningen heb ik de volgende opmerking.

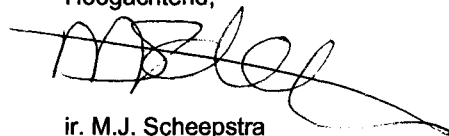
Op basis van de kernkwaliteiten van het Groene Hart (ligging aan de rand van de stroomrug) is bebouwing op deze plek mogelijk. De geplande twee woningen worden naast elkaar op aparte kavels geplaatst. Dit is niet helemaal passend volgens het beschreven stramien langs de Bijleveld van enkelvoudige erven. Door de woningen meer in een cluster te plaatsen kan dit worden ondervangen. Wanneer de huidige indeling gehandhaafd blijft, dan verzoek ik u te onderbouwen en aan te geven dat dit een afwijking is van de structuur in het gebied. Daarbij kunt u aangeven dat het landschap van een stroomrug minder kwetsbaar is dan het open veenweidegebied en kan dus een afwijking makkelijker opvangen.

Hoewel bovengenoemde opmerkingen betrekking hebben op onderdelen die aangemerkt zijn als provinciaal belang, acht ik deze in dit specifieke geval niet zwaarwegend genoeg om Gedeputeerde Staten voor te stellen zienswijzen in te dienen. Ik wil u echter verzoeken alsnog tegemoet te komen aan de eerder geplaatste opmerkingen.



Indien u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Heinhuis van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens treft u aan in het briefhoofd.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.J. Scheepstra', with a long horizontal stroke extending to the right.

ir. M.J. Scheepstra  
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling