

RAADSVOORSTEL

17R.00757



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 19 september 2017

Portefeuillehouder(s): Wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: E. ten Westenend

Tel.nr.: 8455

E-mailadres: westenend.e@woerden.nl

17R.00757



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Pastorielaantje in Kanis

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Pastorielaantje in Kanis' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 13 woningen op de locatie van het voormalige verzorgingstehuis aan het Pastorielaantje in Kanis. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en is gereed voor vaststelling.

Gevraagd besluit:

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Pastorielaantje in Kanis', met de digitale planidentificatie planidentificatie NL.IMRO.0632.pastorielaantje-bVA1, ongewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan (paragraaf 2.4 'Nieuwe situatie', uit de toelichting van het bestemmingsplan) als bijlage te verbinden aan de Welstandsnota;
3. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

In 2013 heeft projectontwikkelaar Timpaan een plan ontwikkeld voor de bouw van vrijstaande woningen op de locatie van het voormalige verzorgingstehuis aan het Pastorielaantje in Kanis. Om de ontwikkeling mogelijk te maken was destijds een exploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten en was het bestemmingsplan gewijzigd.

Deze vrijstaande woningen zijn echter nooit gebouwd, omdat Timpaan de woningen niet verkocht kreeg. Daarom is een nieuw plan opgesteld voor ontwikkeling van de locatie. Het plan betreft nu 8 vrijstaande woningen (geschakeld), 4 rijtjeswoningen en een vrije kavel.

De ontsluitingsweg maakt deel uit van de nieuwe ontsluitingsstructuur voor Kanis, zoals dat in het project voor de reconstructie van de openbare ruimte is ontworpen. Daarbij wordt het laatste deel van het huidige Pastorielaantje een parkje en komt de nieuwe weg voor de nieuwbouwwoningen van Timpaan te lopen.

Om de woningen en de ontsluitingsweg te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan nodig. De kosten die de gemeente maakt voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden op Timpaan verhaald. Om het kostenverhaal en de overige afspraken te verzekeren zijn een nieuw exploitatieovereenkomst en een overeenkomst voor de inrichting van de openbare ruimte met Timpaan gesloten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

In de ontwerpdeliberies van de reconstructie van de openbare ruimte in Kanis hebben omwonenden al kennis kunnen nemen van de plannen voor de reconstructie en hun inbreng kunnen geven. Hierbij hebben zij kennis kunnen nemen van de woningbouwplannen voor het Pastorielaantje. Voor het vaststellen van een bestemmingsplan heeft de gemeente de wettelijke procedure doorlopen. In deze procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 juni tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Samenwerking met andere gemeenten

n.v.t.

Wat willen we bereiken?

Herontwikkeling van de locatie van het gesloopte verzorgingstehuis naar woningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Om woningen te kunnen bouwen is een bestemmingsplan nodig en is een omgevingsvergunning nodig. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. Op basis van het bestemmingsplan kan vervolgens de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend door ons college.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is noodzakelijk

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor het bouwplan te verlenen.

1.2 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

In het bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke belangen beoordeeld en het plan is aanvaardbaar geacht. Het ontwerp van de woningen sluit aan op de bestaande woningen in de omgeving en er wordt voldoende afstand gehouden tot de naastgelegen monumentale kerk. Het plan sluit aan op de woningbehoefte in Kanis en Kamerik. Ook bevat het plan voldoende parkeerplaatsen. Kopers kunnen bij de halfgeschakelde woningen de optie kiezen om de berging te vergroten en er een badkamer en slaapkamer te realiseren. Met deze optie zijn de woningen levensloopbestendig en geschikt voor mantelzorg.

1.3 Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd

Er zijn geen zienswijzen ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan waardoor er geen sprake is van zienswijzen die aanleiding hebben kunnen geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook ambtelijk gezien is er geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Toetsing welstandsaspecten

In het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen waarin de beeldkwaliteitsaspecten zijn beschreven: paragraaf 2.4 'Nieuwe situatie'. Deze paragraaf wordt het toetsingskader voor welstand, omdat sprake is van een project in een welstandsvrij gebied.

3. Kostenverhaal is verzekerd

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, omdat gemeentelijke kosten verzekerd moeten zijn.

Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, omdat de kosten worden verhaald bij de ontwikkelaar. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

n.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De gemeente heeft een faciliterende rol richting de exploitant. Alle gemeentelijke kosten worden vergoed door de ontwikkelaar. Hiertoe is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie met de ontwikkelaar gesloten. Hiermee is het wettelijk kostenverhaal verzekerd.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 juni tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen, samen met de ontwerp omgevingsvergunning. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen.

Vervolgproces

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan, als er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, in werking na afloop van de beroepsprocedure. Gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan is met toepassing van de coördinatieregeling ook de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen in procedure gebracht. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college de benodigde omgevingsvergunning verlenen. Ook tegen dat besluit kan beroep worden ingesteld. Beide besluiten worden voor beroep als één besluit gezien en daarmee wordt voorkomen dat aparte en tijdrovende bezwaar- en beroepsprocedures moeten worden doorlopen.

Bevoegdheid raad:

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheden om de welstandsnota vast te stellen (art. 12a Woningwet) en om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) liggen bij de raad.

Bijlagen:

- toelichting bestemmingsplan (17.011541)
- regels bestemmingsplan (17.011542)
- verbeelding bestemmingsplan (17.011543)
- raadsbesluit (17R.00758)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

V.J.H. Molkenboer





Ontwerpbestemmingsplan Pastorielaantje in Kanis

Pastorielaantje in Kanis: Bekendmaking toepassing Coördinatieverordening ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning.

Digitale bestanden

U kunt de bijlagen van de hieraan gerateerde ontwerp-omgevingsvergunning (OLO2859755) hieronder aan klikken. Verder kunt u het bestemmingsplan vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl

Vergunning

-  [ontwerp vergunning](#)
-  [situatie.pdf](#)
-  [geschakelde woningen](#)
-  [rijtjeswoningen](#)



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan herontwikkeling Pastorielaantje in Kanis

Toelichting



Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan herontwikkeling Pastorielaantje in Kanis
Projectnummer	1608
Opdrachtgever	Timpaan Mevrouw D. Markiet Postbus 64 1430 AB Aalsmeer
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	31 mei 2017
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Procedure	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis Woerden/Kanis.....	7
2.3 Ruimtelijke structuur	9
2.4 Bestaande situatie	9
2.5 Nieuwe situatie.....	10
2.6 Verkeerssituatie.....	14
3. Beleid en regelgeving.....	16
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid.....	19
4. Onderzoeken	21
4.1 Bodem.....	21
4.2 Geluid.....	22
4.3 Externe veiligheid	23
4.4 Bedrijven en Milieuzonering.....	25
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Natuur.....	27
4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	29
4.8 Water	29
4.9 Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.10 Duurzaamheid	33
5. Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen.....	35
5.1 Hoofdopzet.....	35

6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Pastorielaantje stonden tot een jaar geleden de gebouwen waarin voorheen het verzorgingstehuis 'Huize Miland' was gevestigd. Het verzorgingstehuis heeft in 2008 haar functie als verzorgingshuis verloren. Daarna is het verzorgingstehuis nog even als noodhuisvesting verhuurt. Een jaar geleden is het grootste deel gesloopt (afbeelding 1). Alleen het pand met de voormalige 'zusterflat'/aanleunwoningen is blijven staan. Dit deel is omgebouwd tot starterswoningen.

Vooruitlopend op de sloop van het verzorgingstehuis heeft de gemeente Woerden in 2005 in het betreffende bestemmingsplan (inmiddels beheersverordening) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw. Op de vrijkomende gronden is op basis van de wijzigingsbevoegdheid in 2010 een plan ontwikkeld voor de bouw van 7 vrijstaande woningen. Hiervoor is uiteindelijk op 15 oktober 2013 een wijzigingsplan vastgesteld. Door tegenvallende verkoop van de vrijstaande woningen is het plan tot op heden niet gerealiseerd. Er is daarom een nieuw plan ontwikkeld wat beter aansluit bij de woningbehoefte op dit moment. Het nieuwe plan bestaat uit totaal 13 woningen. Om dit plan mogelijk te maken dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeente. Door vaststelling van de beheersverordening is de wijzigingsbevoegdheid vervallen en is een wijzigingsplan niet meer mogelijk.

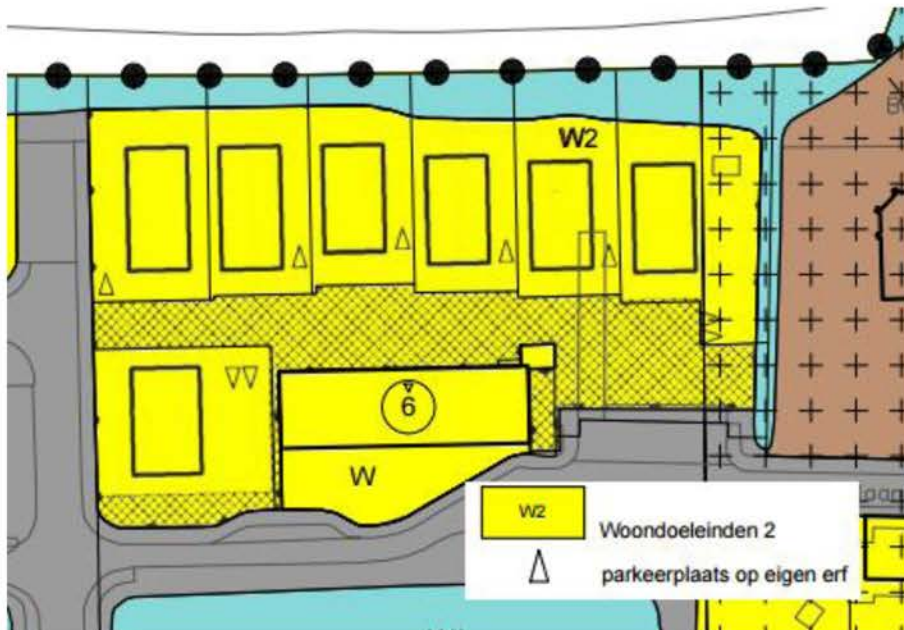


Afbeelding 1 *luchtfoto voormalige locatie 'Huize Miland' aan het Pastorielaantje in Kanis*

1.2 Procedure

De locatie aan het Pastorielaantje ligt in de beheersverordening 'Kern Kamerik en kern Kanis', vastgesteld op 5 november 2015. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Woondoeleinden 2' gekregen. De verbeelding van het wijzigingsplan uit 2013 is overgenomen in de beheersverordening. Dit betekent dat op basis hiervan 7 vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. Het nieuwe plan voor totaal 13 woningen is hiermee in strijd.

Omdat in een beheersverordening geen wijzigingsbevoegdheden mogen worden opgenomen is de wijzigingsbevoegdheid uit het voorgaande bestemmingsplan 'Kern Kanis' komen te vervallen. Dit betekent dat voor het nieuwe plan geen wijzigingsbevoegdheid geldt. Er zal daarom een postzegelbestemmingsplan moeten worden opgesteld.



Afbeelding 2 uitsnede verbeelding beheersverordening 'Kern Kamerik en kern Kanis'

1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de begrenzing van de locatie, de historie en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 5 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving en in het laatste hoofdstuk bevat de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Pastorielaantje in Kanis. Kanis maakt onderdeel uit van de kern Kamerik en ligt in de gemeente Woerden. De kern ligt ten noorden van Kamerik en Woerden en is omringd door veenweidegebied. Het is een klein dorp in de polder Kamerik – Mijzijde bestaande uit slechts enkele straten. Het Pastorielaantje is een van de 2 ontsluitingen vanaf de Mijzijde. Deze straat loopt dwars door Kamerik richting Woerden.



Afbeelding 3 ligging plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis Woerden/Kanis

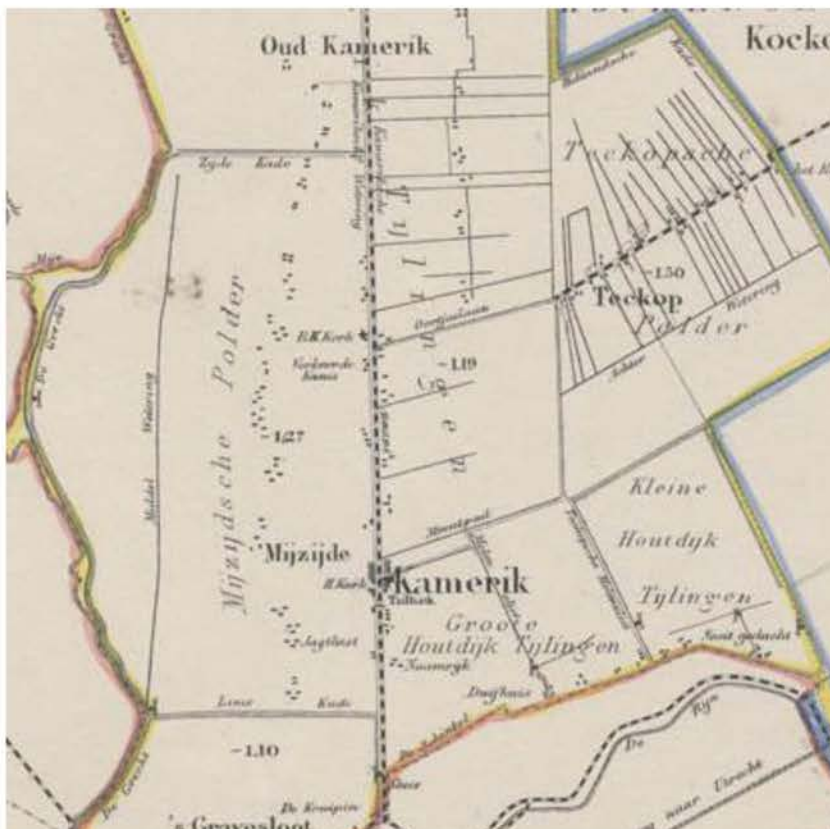
Woerden

In de Middeleeuwen was Woerden een klein stadje met een beperkt buitengebied. In de negentiende eeuw werd Woerden een stad met een industriële kant, waarin vooral de steen- en dakpannenfabrieken een belangrijke positie innamen. In de loop van de twintigste eeuw veranderde Woerden door de sluiting van de steen- en pannenbakkerijen, waarvan er één is overgebleven. Ondanks de economische neergang zette de groei van de bevolking door en breidde de stad zich uit buiten haar veste. De grootste groei dateert echter van na de Tweede Wereldoorlog. In 1989 is door de gemeentelijke herindeling Woerden samengevoegd met Zegveld en Kamerik. In 2001 is daar de gemeente Harmelen bijgekomen.

Bij de overgang van de provincie Zuid-Holland naar Utrecht in 1989 kon de gemeente Woerden rekenen op een grotere toegeeflijkheid ten aanzien van de bouwplannen. Was tot 1989 de ontwikkeling van woningbouw vooral gedacht aan de westkant van de kern Woerden (Molenvliet). Daarna, door het beschikbaar komen van de polders Polanen, Cattenbroek en Breeveld-Zuid (voorheen gemeente Linschoten), bracht Snel en Polanen door de ligging ten zuidoosten van de binnenstad, de stedelijke opbouw van Woerden meer in evenwicht.

Kanis

(De) Kanis is een kerkdorp in de Nederlandse gemeente Woerden in de provincie Utrecht. Het gebied waar De Kanis ligt, bestond in het verre verleden uit veenmoerassen. Op sommige plekken in deze moerassen werden oeverwallen, ook wel stroomruggen, afgezet door waterstromen. Deze waterstromen stonden onder invloed van het Oude Rijn systeem en hebben hier klei afgezet. Deze kleiige stroomruggen vormden, in tegenstelling tot het drassige veen, een vrij stevige ondergrond. Het is dan ook niet vreemd dat men in eerste instantie juist op die plekken is gaan wonen. Bestuurlijk en statistisch gezien behoort de Kanis tot het dorp Kamerik. De Kanis is ontstaan als buurtschap nadat in 1855 op twee kilometer van het protestante Kamerik een rooms-katholieke kerk werd gebouwd. Rond deze Hippolytuskerk ontstond meer bebouwing. De naam komt van de hier gelegen herberg die *De Gekeerde Kanis* heette, wat *de omgekeerde vismand* betekent. Pas na de Tweede Wereldoorlog kreeg de Kanis het karakter van een klein dorp, door nieuwbouw in de jaren vijftig, zestig en zeventig. Geleidelijk kwamen er ook winkels en al aan het einde van de negentiende eeuw een (katholieke) school. In 1969 werd een verzorgingshuis geopend, dat de naam *Miland* kreeg. In de jaren tachtig van de twintigste eeuw sloot de ene na de andere winkel de deuren en werd ook de school verplaatst naar Kamerik. Huize Miland werd in 2007 gesloten.



Afbeelding 4 historische kaart Kamerik 1866, door Jacob Kuyper

2.3 Ruimtelijke structuur

De Kanis ligt in een uitgestrekt veengebied dat onderdeel uitmaakt van het Groene Hart. Kanis is een lintdorp langs de Kamerikse Wetering. Met een markante kerk, bebouwing dicht op de weg langs de Wetering. Na de 2e wereldoorlog, tijden van wederopbouw, is men ook hier begonnen met het stichten van een wijkje achter het lint. Hiermee is een trendbreuk aangegaan met de landschapseigen manier van verstedelijken, van lint naar wijkstructuur. De ruimtelijke opbouw van het wijkje is geënt op het onderliggende landschap. De lange slagen van het landschap zijn terug te zien in het verkavelingsplan. De sloten zijn gerespecteerd en bieden tot op de dag van vandaag uitzicht op de polder. Het wijkje zelf is tamelijk obligaat. Het type bebouwing, de rijenbouw is op vele plaatsen in Nederland toegepast en laat weinig eigens zien, het refereert niet aan een bouwstijl die past in het veenlandschap van het Groene Hart. De straten hebben door de materiaalkeuze eerder een stedelijke uitstraling. De profielen zijn redelijk ruim opgezet en alle woningen hebben voortuinen. Dit in combinatie met de doorzichten naar het landschap, geeft het wijkje wel een uitgesproken dorps sfeer.

2.4 Bestaande situatie

De gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft liggen aan het Pastorielaantje in Kanis. De locatie betreft het terrein van het voormalige verzorgingshuis Miland. Op dit terrein stonden rondom het perceel een aantal gebouwen met in het midden een tuin. De gebouwen waren grotendeels met elkaar verbonden (afbeelding 5) en bestonden uit 2 bouwlagen en een plat dak (afbeelding 6 en 7). Het gebouw aan de noord-oost kant was wel voorzien van een kap (afbeelding 6). Inmiddels zijn de meeste gebouwen gesloopt (afbeelding 5). Alleen de zogenaamde 'zusterflat' is blijven staan. De appartementen zijn een aantal jaren geleden gerenoveerd en worden verhuurd als jongerenwoning. Dit gebouw maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De locatie grenst aan de noordkant aan agrarisch gebied, in de vorm van grasland. Aan de zuidkant van het plan ligt een voormalige kavelsloot.



Afbeelding 5 *luchtfoto links - locatie voor sloop verzorgingshuis, rechts - na sloop verzorgingshuis*

Het Pastorielaantje is een oude oprijlaan van een boerderij en heeft nog een eenvoudig en landelijk karakter: een asfaltweg die zonder opsluitbanden aansluit op de oever van de sloot. Aan de oostkant ligt de Sint-Hippolytuskerk met pastoriewoning en kerkhof. Ten westen van het plan ligt een rustige woonbuurt. De locatie vormt de overgang tussen de oude dorpskern en de naoorlogse woonwijk erachter.



Afbeelding 6 voormalige bebouwing verzorgingshuis



Afbeelding 7 voormalige bebouwing verzorgingshuis

2.4 Nieuwe situatie

Nadat het verzorgingshuis niet meer in gebruik was is een plan ontwikkeld voor de bouw van 7 vrijstaande woningen. Dit plan is nooit uitgevoerd. Er is daarom een nieuw plan ontwikkeld. Dit plan bestaat uit totaal 13 woningen, 8 half vrijstaande woningen, 1 vrije kavel en 4 rijwoningen. Het nieuwe plan sluit aan op de herinrichting van de openbare ruimte, waarbij het huidige Pastorielaantje ten zuiden van de locatie verdwijnt. Op deze plek zal een parkje worden aangelegd.

Stedebouwkundigprincipe

Het doel is om een klein intiem buurtje te maken. Negen van de dertien woningen liggen langs het water en het weiland. De vier rijwoningen staan naast het appartementencomplex en grenzen straks aan het nieuwe park. Alle woningen worden ontsloten via het nieuwe Pastorielaantje. Door de woningen en hun tuin aan de waterkant enigszins te laten verspringen, ontstaat er een meer afwisselende ruimte en een dynamische gevellijn die past bij de overige bebouwing in Kanis. De eerste woning springt naar voren en leidt het rijtje vrijstaande woningen als het ware in. Deze eerste woning heeft ook een riante tuin. In het plangebied worden ca 23 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. De (half)vrijstaande woningen hebben ieder een of meerder opstelplekken, al dan niet gecombineerd met een garage. Voor de rijwoningen is een margestrook aangebracht om de overgang privé-openbaar te verzachten.



Afbeelding 8 nieuwe verkaveling plan Pastorielaantje

Architectuur

(half)vrijstaande woningen en rijwoningen

De architectuur van de woningen sluit zo veel mogelijk aan bij het karakter van Kanis en haar landelijke omgeving. De woningen aan het water (8 stuks) zijn (half)vrijstaand waardoor de overgang richting het landschap 'luchtiger' is. De rijwoningen zijn geschakeld, dit sluit aan bij het volume van het naastgelegen appartementencomplex. De woningen in het plan hebben twee lagen met een zadeldak met pannen. De kaprichting is parallel aan de weg en de watergangen in het landschap. Er is gekozen voor baksteenarchitectuur in traditionele kleuren en verbanden.

Vrije Kavel

In het plan is 1 vrije kavel opgenomen. Dit is de kavel naast de kerk. Voor de kavel mag een woning ontworpen worden. De woning moet in ieder geval voldoen aan de volgende kaders:

- Maximaal 600m³ inhoud
- De rooilijn verspringt minimaal 2 meter t.o.v. bouwnummer 8
- Maximale bouwhoogte gelijk aan bouwnummer 1 tot en met 8.

- Bebouwing minimaal 8 meter van de erfgrans van de kerk. De zuidoosthoek mag daar 1 meter vanaf wijken.
- De woning straalt een dorps/landelijke sfeer uit
- De kavel mag een individuele uitstraling krijgen (metselwerk, erkers, dakkapellen, veranda) t.o.v. de nieuwbouwwoningen nr. 1 t/m 8.
- Een hoofdmassa die in schaal en maat zich voegt naar de bebouwing in de omgeving
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- In het geval dat de woning naar voren steekt, komt een representatieve gevel in het zicht
- Kaprichting sluit aan bij dakvorm bouwnummer 01 t/m 08
- Schilddak is niet toegestaan (dakvorm lijkt niet op dakvorm van de pastorie)
- Pannendak (keramische pan) mat of heel licht glanzend, bij voorkeur genuanceerd
- Woning bestaat uit metselwerk in één hoofdkleur, hout of duurzame houtachtige materialen zijn toegestaan mits ondergeschikt toegepast. De materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend
- Erfafscheiding moet worden mee-ontworpen
- De garage kan los op het kavel aan de noordzijde worden geplaatst. De materialisering van de gevel is vrij te kiezen, maar dit wordt een natuurlijk materiaal (bijvoorbeeld hout of baksteen).



Afbeelding 9 perspectief 4 rijwoningen



Afbeelding 10 perspectief geschakelde woningen

Openbare ruimte

De openbare ruimte in Kanis wordt opnieuw aangelegd, geoptimaliseerd en aangepast naar de wensen van de bewoners. De nieuwe inrichting van het dorp, waaronder ook de openbare ruimte van de nieuwbouwlocatie, is ontworpen door bureau Bosch Slabbers. De doelstelling is om het wijkje goed aan te sluiten bij het karakter van Kanis en haar omgeving.

De weg door het plan, het Pastorielaantje, maakt deel uit van de rondgang in éénrichtingsverkeer door Kanis. Het wordt een langzaamverkeerweg met een maximum snelheid van 30km/uur. Zwaar verkeer is niet meer toegestaan op deze weg.

Dit wordt omgeleid via het kavelpad ten noorden van het plan, langs het dorp. Door de rondgang kan langs de watergang aan de zuidzijde een aantrekkelijke groene ruimte gemaakt worden, die in verbinding staat met het centrale park. Aan één zijde is een aanduiding van de voetgangerszone aanwezig. In het plan zijn (gestoken) parkeerplekken in de openbare ruimte opgenomen.

Komend van de kerk is er zicht op het centrale parkje. Het hoogteverschil tussen de appartementen en de stijgende weg wordt opgevangen door een talud met een lage beukhaag. Onder de bomen door is er zicht op de nieuwbouw. Het beeld als je de wijk binnen komt is dus vooral groen.

Groen

Het plan ligt in een mooie groene omgeving die voor een deel de sfeer van het plan bepaalt. Een belangrijk deel van de groene sfeer van het plangebied wordt bepaald door de tuinen en hagen die als erfafscheiding fungeren. De groene sfeer wordt verlengd doordat het nieuwe park, centraal in Kanis, aansluit op het plan aan de zuidwestzijde van het nieuwbouwwijkje. De achterzijde van de tuinen van de rijwoningen grenzen aan het nieuwe park. De scheiding tussen openbaar en privé wordt uitgevoerd als een groene afscheiding. Een aantal van de bomen die langs de waterkant aan de noordzijde staan, blijft gehandhaafd. In het plan worden drie nieuwe bomen toegevoegd.

Bestrating

Het Pastorielaantje wordt net als de overige straten in Kanis vormgegeven in één type verharding zonder scheiding in hoogte tussen rijbaan, parkeerplaatsen en stoepen. Het verhardingsmateriaal is een betonklinker in dikformaat, zonder vellingkant en met "ingebouwde" afstandhouders. Het materiaal lijkt in uitstraling op gebakken klinkers. Belangrijk is een toplaag bestaande uit een menging met kleurechte, natuurlijke materialen. Hierdoor blijft de kleurstelling ook bij slijtage gelijk.

De kleurstelling van de betonklinker is een menging van genuanceerd rode stenen met egaal rode stenen, zodat een subtiel gemengd vlak ontstaat. Er komen aanduidingen voor het parkeren en een voetgangerszone. De overige ruimte is in principe rijbaan.

De voetgangerszone loopt parallel aan de rondgang in éénrichtingsverkeer. De zone wordt aangeduid met een smalle strook betonstenen, van gelijke grootte als de weg, maar in een afwijkende lichtgrijze kleurstelling. De strook dient ter geleiding en oriëntatie, de benodigde voetgangersruimte is beschikbaar in het materiaal van de wegverharding (min. 1.20 meter).

Parkeren

Voor het plan gelden, op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid, de volgende parkeernormen.

Soort woningen	Aantal woningen	parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
Starterswoningen	4	2	8
Geschakelde woningen	8	2	16
Vrijstaande woning	1	2,3	2,3
Totaal			26,3

Volgens de parkeernormen zijn voor het plan 26,3 pp nodig, afgerond 26. Hierin is het aandeel voor bezoekers al meegenomen. In de openbare ruimte worden 23 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de nieuwe woningen, maar ook de bestaande startersappartementen. Er zijn 17,3 pp beschikbaar voor dit plan. Daarnaast wordt bij de geschakelde woningen en de vrijstaande woning minimaal 1 pp op eigen terrein gerealiseerd, dus in totaal 9. Dit betekent dat voldaan wordt aan het benodigde aantal parkeerplaatsen van 26,3.



Afbeelding 11 impressie nieuwbouwlocatie Pastorielaantje

2.5 Verkeerssituatie

Huidige situatie

Qua verkeer is het dorp overzichtelijk. De verbinding met de omliggende dorpen en steden vindt plaats via de wegen langs de Wetering, hier sluit de ontsluitingsstructuur goed aan op de landschappelijke ordening. Het achterliggende wijkje is aangehaakt op deze wegen middels een drietal aantakkingen; de Meerkoet, de Pastoor Schuurmanstraat en het Pastorielaantje. De laatste twee wegen vormen als het ware een U door de wijk en maken hiermee het hele wijkje bereikbaar. Middenin het wijkje is een kortsluiting gemaakt.

Alle wegen zijn royaal gedimensioneerd en worden, op het Pastorielaantje na, in twee richtingen bereden. Parkeren vindt plaats in vakken, maar ook op straat. In de huidige situatie zijn er voldoende parkeerplekken.

Plan specifiek

In het vorige plan zouden alle woningen worden ontsloten via een doodlopend straatje dat als een erf zou worden vormgegeven. In het nieuwe plan wordt het openbaar gebied, waaronder de ontsluiting, anders ingericht. De gemeente heeft namelijk met hulp van het bureau Bosch Slabbers een plan ontwikkeld waarbij het hele openbare gebied van het woonwijkje wordt gewijzigd. Onderdeel van het plan is dat het oorspronkelijke Pastorielaantje ter hoogte van het voormalige verzorgingshuis wordt verlegd naar de locatie van de nieuwe woningen. Dit betekent dat het nieuwe Pastorielaantje de ontsluiting wordt voor de nieuwe woningen en ook één van de ontsluitingen blijft van het woonwijkje. Er is dus geen sprake meer van een doodlopende weg. Het nieuwe Pastorielaantje zal voor de 'zusterflat' een bocht maken om vervolgens tussen de nieuw te bouwen woningen door te lopen richting de Leeuwerikstraat. Daar sluit het nieuwe Pastorielaantje aan op de bestaande ontsluiting. De weg wordt bestemd als eenrichtingsverkeer waarbij langs de weg schuine parkeerplaatsen worden aangelegd. Door het verleggen van het Pastorielaantje ontstaat de mogelijkheid een deel van de Kievitstraat te verwijderen en op deze plek en de plek van het Pastorielaantje een park aan te leggen (afbeelding 8).



Afbeelding 12 concept ontwerp openbaar gebied Pastorielaantje

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Hoofdlijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen. Het betreft het herstructureren van een locatie binnen een dorp voor woningbouw.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en haar Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 haar planologische kader opgenomen. Op 12 december 2016 is een herijkte versie vastgesteld. In deze versie zijn de oorspronkelijke structuurvisie (04-02-2013) en de 1^e en 2^e herziening opgenomen (10-03-2014 en 03-11-2014). De structuurvisie en de verordening bevatten het juridische toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De gemeente dient een ruimtelijk initiatief dan ook te toetsen aan de hand van deze provinciale Structuurvisie en provinciale Verordening.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij is aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV: zie hierna) een belangrijke rol. De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij de beleidsaspecten duurzame leefomgeving en vitale dorpen en steden van belang. Het verstedelijkingsbeleid is gericht op het creëren van vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

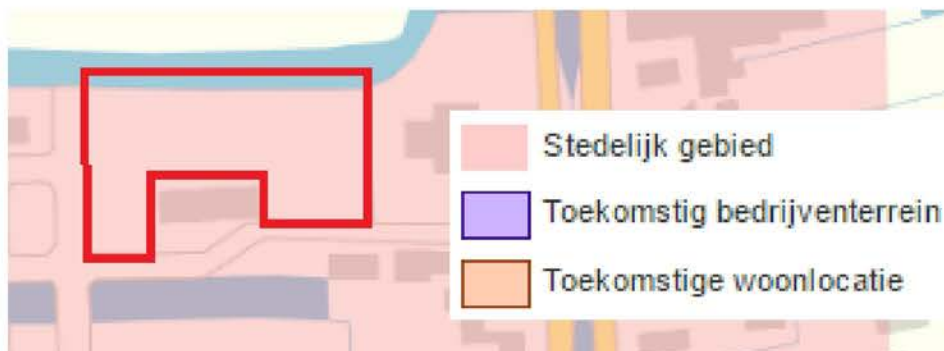
De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels. Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijke beleid wordt vooral ingezet op een binnenstedelijke ontwikkeling. Zo dient de woningbouwopgave binnenstedelijk te worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de rode bebouwingscontour. Verdere verstedelijking binnen deze contour is mogelijk. Daarbij draagt het plan door de herstructurering van een voormalig verzorgingshuis tot woningbouw eraan bij dat Kanis een vitaal dorp blijft.



Afbeelding 13 Uitsnede kaart 5 (wonen en werken) PRS

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht vastgesteld. Dit geldt ook voor de herijking. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. De volgende regels zijn van toepassing op dit bestemmingsplan:



Afbeelding 14 Uitsnede kaart 7 (Wonen en werken) PRV

Artikel 4.1 Stedelijk gebied

1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. Binnen dit gebied is verstedelijking toegestaan. Onder verstedelijking wordt verstaan: nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. De woningen die gebouwd worden zullen voldoen aan het Bouwbesluit. Er worden geen aanvullende energiebesparende maatregelen genomen.

Conclusie

Het plan voor de herstructurering van een voormalig verzorgingshuis tot woningbouw binnen het stedelijk gebied voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

In 2008 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie Woerden 2022 vastgesteld. In dit document is de koers voor de brede toekomstige ontwikkeling van Woerden bepaald. Beschreven staat welke functies en programma's een plek moeten krijgen in Woerden en wordt de vraag beantwoord om hoeveel programma's het gaat en waar en op welke manier hier in de gemeente ruimte voor is. De Ruimtelijke Structuurvisie biedt daarmee een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030. Voor de periode tot 2015 gebeurt dat concreter dan voor de periode daarna. Het gaat om projecten die de gemeente zelf en samen met andere partijen in gang zet.

De kernen in het veenweidegebied, Kamerik, Kanis en Zegveld zullen de komende decennia beperkt en geleidelijk groeien. De ontwikkelingen in Kamerik en Kanis zullen met name gericht zijn op de eigen bevolking van de kernen. Kanis kent geen groei-opgave, alleen een beperkte herstructureringsopgave op de voormalige locatie van zorgcentrum Miland.



Afbeelding 15 uitsnede kaart Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

Conclusie

In de structuurvisie wordt de herstructurering van de locatie waar het voormalige verzorgingshuis stond genoemd. Deze ontwikkeling is dus in overeenstemming met de structuurvisie.

Woonvisie Woerden 2015-2020

In 2015 heeft de gemeenteraad van Woerden de Woonvisie 'Woerden woont' vastgesteld. In deze visie wordt het woonbeleid van de gemeente Woerden geactualiseerd en legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. De gemeente erkent de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld waarin de wensen en mogelijkheden per kern beschreven zijn. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden.

De ambitie in Woerden is dat alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen. Primair is het woonbeleid daarom gericht op het bouwen voor de eigen inwoners. Daarnaast wordt waar vraag is ook ruimte gegeven aan anderen die zich willen vestigen in Woerden, zoals uit de regio. De doelstellingen zijn:

- Doorstroming wordt nagestreefd om scheefwonen te verminderen en grotere eengezinshuurwoningen en betaalbare koopwoningen vrij te maken. Hierbij wordt ingezet op het bouwen van woningen voor senioren en huishoudens met een middeninkomen.
- Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.
- De kernenstrategie sluit aan op de sterke dorps- en wijkbinding. Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor haar eigen inwoners, mits passend binnen de rode contouren. Alle kernen tezamen bieden een gevarieerd palet aan woon- en leefmilieus.

De nieuwbouwopgave tot 2020 is om circa 1.000 woningen netto toe te voegen. Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Uitgangspunt bij de nieuwbouwproductie is een groei in alle kernen, afgestemd op de omvang en vraag in de kern, voor eigen aanwas, en binnen de mogelijkheden van de rode contouren. In de kern Kanis is alleen het onderhavige project voorzien.

	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Kern Harmelen	181		5	31	25	25	25	25	45
Kern Kamerik/Kanis	31		13	18					
Stad Woerden	1.622	168	194	284	247	140	139	50	400
Kern Zegveld	90		10	10	10	10	10	5	35
Totaal	1.924	168	222	343	282	175	174	80	480

Figuur 13: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

Conclusie

Het realiseren van de woningbouw in de kern Kanis voldoet aan het uitgangspunt van de woonvisie dat voor de eigen inwoners wordt gebouwd.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek

Door het bureau Geofox-Lexmond is, in het kader van het vorige plan uit 2013, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 25 augustus 2008 met kenmerk 20081359/MRUI. Uit dit onderzoek blijkt dat op de locatie plaatselijk een matige verontreiniging met PAK aanwezig is en zijn hooguit lichte verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond aangetroffen. De verontreiniging met PAK is vermoedelijk te relateren aan de puinbijmenging. Het betreft een heterogene verontreiniging.

In de ondergrond is een lichte verontreiniging met zware metalen aangetoond. In het grondwater zijn geen gehalten aangetoond die hoger zijn dan de streefwaarden. Op één plaats is een verontreiniging met PAK in een gehalte beneden de interventiewaarde aangetroffen. Deze matige verontreiniging is in zowel horizontale en verticale richting in beeld. Ook zijn over de gehele locatie sporen puin/zwak puin houdend en asbesthoudende stukjes aangetroffen.

Advies Omgevingsdienst Regio Utrecht

In het advies van de omgevingsdienst ivm het onderzoek van 2008 is aangegeven dat de locatie in het zogenaamde toemaakdegebied ligt. Volgens de Bodemfunctieklassenkaart Woerden is de bodemfunctiekلاسse van de locatie 'Wonen'. De conclusie van het advies was dat het verkennend bodemonderzoek nog niet compleet was. Er diende onder andere achterhaald te worden hoe de brandstofvoorziening van het bestaande pand voorheen was. En omdat tijdens het verkennend onderzoek asbesthoudende stukjes waren aangetroffen was het nodig een onderzoek conform de NEN 5707 uit te voeren. Daarnaast moest ook nog een aanvullend onderzoek conform de NEN5740 worden uitgevoerd en diende de verontreiniging met PAK worden afgeperkt.

Aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van het advies van de omgevingsdienst is op 28-06-2013 (kenmerk 132080) door BK Bodem aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat er zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen is. Ook is analytisch in de grond geen asbest gemeten. Verder is na archiefonderzoek en visuele inspectie geconcludeerd dat er geen concrete aanwijzingen zijn voor het gebruik van een olietank in het verleden. Dit aspect is dan ook niet meegenomen in het aanvullend onderzoek. Daarnaast zijn rondom de plek waar in het eerste bodemonderzoek een matig verhoogd PAK-gehalte in de bovengrond is gemeten, vier extra boringen gezet om de verontreiniging af te perken. Uit dit afperkend onderzoek blijkt dat de PAK-verontreiniging beperkt blijkt te zijn tot een verontreinigingspot bij boring 13.

Er is geen reden om bodemsanerende maatregelen te treffen, omdat de potentiële humane risico's gering zijn. De boringen en analyses ter plaatse van de voormalige bebouwing bevestigen het beeld dat naar voren is gekomen uit het eerdere bodemonderzoek. Ook hier is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten.

Huidige situatie

Na uitvoering van het aanvullend bodemonderzoek in juni 2013 is de situatie ter plaatse niet gewijzigd. Daarnaast is ook het onderzoeksgebied niet gewijzigd. Enige wijziging is dat er meer woningen worden gerealiseerd, maar het plangebied is nog hetzelfde.

Conclusie

Uit de onderzoeken en de beoordeling door de Omgevingsdienst regio Utrecht uit 2008/2013 kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, er geen aanleiding om vervolgonderzoek uit te voeren en/of bodemsanerende maatregelen te nemen en de bodem geschikt is voor de toekomstige bestemming.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Onderzoek

In het kader van het vorige plan is door het bureau DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 18 augustus 2010 met kenmerk V.2010.0899.00.R001. conclusie van dit onderzoek was dat de locatie niet binnen de zone van een weg, zoals deze is gedefinieerd in de Wet geluidhinder ligt, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarde van de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het bepalen van de geluidwering is toch de gecumuleerde geluidsbelasting berekend op te realiseren woningen. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting in het plangebied bedraagt 50 dB zonder aftrek op basis van artikel 110g Wgh.

Nieuw onderzoek

Omdat de verkeersintensiteiten gewijzigd kunnen zijn en omdat de rekenmethode sinds 2012 is gewijzigd is door DGMR d.d. 07-10-2016 (kenmerk M.2016.1080.00.R001) een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. De gecumuleerde geluidsbelastingen zijn berekend ten gevolge van de Mijzijde, Van Teylingenweg en het Pastorielaantje. Het Pastorielaantje is de maatgevende bron. In afbeelding 15 zijn de berekende waarden opgenomen. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting bij 8 kavels boven de 53 dB ligt. Dit komt doordat de woningen gepland zijn op korte afstand van het te wijzigen Pastorielaantje. Dit is geen belemmering voor het realiseren van deze woningen. Het bevoegd gezag heeft verder aangegeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wanneer woningen ten minste over één geluidsluwe gevel en buitenruimte beschikken. Alle woningen voldoen aan deze voorwaarde.



Afbeelding 16 berekende geluidbelasting

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief toepassing artikel 110g Wgh 55 dB bedraagt en dat alle woningen een geluidsluwe zijde hebben. Dit houdt in dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidklimaat.

Conform het Bouwbesluit worden er geen aanvullende eisen aan de gevel gesteld (geen hogere waarde). Het is in het kader van een goed leefklimaat binnen, aan te raden dat bij de woningen aan de noordzijde van het Pastorielaantje rekening wordt gehouden met een gevelwering van 21-22 dB.

4.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en het *Besluit externe veiligheid transport* (BEVT) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Nabij het Pastorielaantje liggen geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen voor de opslag van brandstoffen in tanks en gasdrukregelstations. In de nabijheid van de locatie zijn dergelijke tanks niet aanwezig.



Afbeelding 17 risicokaart Utrecht



Afbeelding 18 uitsnede kaart antenneregister.nl

Elektromagnetische straling

Er is in de omgeving geen hoogspanningslijn aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzone reikt tot het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen aan het Pastorielaantje.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Beoordeling

In 2010 is door de milieudienst Noord-West Utrecht (nu Omgevingsdienst Regio Utrecht) beoordeeld of de bouw van de woningen een belemmering vormt voor omliggende bedrijven. In de nabijheid van de locatie liggen twee veehouderijbedrijven, Mijzijde 134 en 136. Het bedrijf op nummer 134 is een gemengde veehouderij (melkvee en vleesvarkens) welke, gelet op het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), meldingsplichtig is. In 2010 is geconcludeerd dat er binnen de inrichting geen dieren meer bedrijfsmatig werden gehouden. Er werd nog wel kaas gemaakt. Omdat het perceel nog wel de agrarische bestemming heeft is het mogelijk dat ter plaatse weer een agrarisch bedrijf wordt gestart. Aangezien de afstand tussen de locatie van het voormalige verzorgingshuis en de dichtstbijzijnde melkveestal 100 meter is wordt voldaan aan de afstandseis uit de Wet geurhinder. Ook de nieuwe woningen komen niet dichterbij het perceel Mijzijde 134 te liggen. Een eventueel agrarisch bedrijf wordt niet beperkt in zijn mogelijke bedrijfsvoering.

Op het perceel Mijzijde 136 is een melkgeitenbedrijf gevestigd. Voor het houden van ca. 600 geiten binnen het bedrijf geldt geen vaste afstand, maar dient de geuremissie op gevoelige objecten getoetst te worden. In 2010 is nav van een berekening van de geurhinder geconcludeerd dat de geurnorm wordt overschreden (4,2 odeur). De veehouderij zat op basis van deze informatie al in 2010 op 'slot'. Aangezien de nieuwe woonbebouwing op de locatie van het voormalige verzorgingshuis niet dichterbij de geitenstal wordt gebouwd, wordt de veehouder door het plan op dit onderdeel niet verder beperkt.

Een geurbelasting van 4,2 odeur resulteert in 19% geuregehinderden. Dit levert een milieukwaliteit op die niet goed, maar matig is. Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt er echter weinig in het aantal geuregehinderden.

In het bestaande gebouw van het verzorgingstehuis waren 23 eenpersoonskamers en 2 tweepersoonskamers aanwezig. In de nieuwe situatie worden 13 woningen gerealiseerd. Het aantal personen wat op deze locatie zal verblijven is in de bestaande en nieuwe situatie nagenoeg gelijk. De woonkwaliteit is hierdoor voldoende gewaarborgd. Gelet hierop kan medewerking worden verleend aan het plan voor de 13 woningen.

Ten oosten van de locatie ligt de Sint Hippolytuskerk. Volgens het VNG-boekje is de richtafstand tussen woningen en het kerkgebouw 30 meter. In de voorheen bestaande situatie was de afstand tussen het kerkgebouw en het bestaande gebouw van 'Huize Miland' minder dan 30 meter. In de nieuwe situatie blijft deze afstand nagenoeg gelijk.

Conclusie

In de nabijheid van de locatie liggen twee bedrijven/instellingen die van belang zijn vanuit milieuzonering. Voor beide geldt dat in de bestaande situatie al woonbebouwing aanwezig is met ongeveer hetzelfde aantal personen als in de nieuwe situatie. Er is slechts sprake van een kleine toename. De woonkwaliteit kan voldoende gegarandeerd worden. Gelet hierop kan medewerking worden verleend aan het nieuwe plan voor 13 woningen.

4.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip "in betekenende mate" van belang.

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling "niet in betekende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden.

Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van 13 woningen. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de Monitoring NSL 2015 (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt daarnaast dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor peiljaar 2015 voldoen aan de wettelijke grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit.

4.6 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom.

De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Watersnip Advies is in oktober 2016 (projectnummer 16A050) een ecologisch onderzoek uitgevoerd en tevens met behulp van Aerius d.d. 26-09-2016 een stikstofdepositieberekening. Uit het onderzoek en de berekening is het volgende gebleken:

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, Natuurnetwerk Nederland (EHS) gebieden of ecologisch verbindingzones). Er zijn binnen het plangebied geen biotopen / habitats aanwezig voor de kwalificerende wetlandsoorten van het dichtstbijgelegen Natura2000-gebied. Ook gezien de afstand van het plangebied tot dit Natura2000-gebied en de ligging van de planlocatie, binnen de bebouwde kom van Kanis, zullen de voorgenomen maatregelen geen directe invloed hebben op EHS-en Natura2000-gebied. De externe werking van stikstofemissie zijn m.b.t. Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse plassen en De Haeck' en Beschermd Natuurmonument 'Kamerikse Nessen' apart berekend.
- Uit de depositieberekening blijkt dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende beschermde natuurgebieden. De totale depositie van het project is kleiner dan 0,05 mol. Deze bijdrage is zo klein dat er ook geen vergunningsplicht is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het aspect stikstofemissie is geen belemmering voor het project.
- Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Haas, Konijn, Mol) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Algemene vogelsoorten maken mogelijk gebruik van de bestaande bomen, hagen en struiken binnen het plangebied. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. *Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli.*

De FF-wet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

- Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Het plangebied is ook niet geschikt voor vogels met jaarrond beschermde nesten.
- In geval er in de toekomst nieuwe plannen ontwikkeld worden waarbij de sloot aan de noordkant van het plangebied betrokken is, dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de Kleine modderkruiper. Bij werkzaamheden aan deze sloot dient gewerkt te worden volgens een dan geldige soortenstandaard, aan de hand van een op te stellen Ecologisch Werkprotocol. Ingrepen aan deze sloot worden onder ecologische begeleiding van een ter zake kundige uitgevoerd.
- Het plangebied is moeilijk toegankelijk voor de Rugstreepad, maar deze soort kan niet worden uitgesloten. De Rugstreepad kan voor overwintering mogelijk gebruik maken van ruimtes onder het losse puin dat op het terrein ligt. Daarom dient, indien er in de wintermaanden begonnen wordt met de werkzaamheden, dit puin verwijderd te worden vóór november, d.w.z. voor aanvang van de winterrust van de Rugstreepad (november t/m maart). Ook op het moment dat er werkzaamheden plaatsvinden en er voor langere tijd braakliggende grond op het terrein ligt, wordt het plangebied mogelijk wel geschikt als overwinterings- en voortplantingsgebied voor de Rugstreepad. Daarom moet ook tijdens de bouwwerkzaamheden voorkomen worden dat de Rugstreepad zich in het plangebied vestigt. Als zandhopen voor langere tijd ongebruikt blijven liggen dienen deze ingezaaid te worden met een grasmengsel, zodat eventuele rugstreepadden zich niet voor de winterperiode (oktober-april) kunnen ingraven. Ook dient voorkomen te worden dat er tijdens de voortplantingstijd van de Rugstreepad (april-juli) ondiepe plassen in bijvoorbeeld bandensporen ontstaan.
- Uit de bureaustudie blijkt dat er in de ruimere omgeving van het plangebied een aantal streng beschermde vleermuissoorten voorkomen, zoals Baardvleermuis en Gewone dwergvleermuis. Op grotere afstand komen ook de Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis en Rosse vleermuis voor. Het plangebied biedt geen verblijfplaatsen aan vleermuizen doordat bebouwing ontbreekt en er geen holtes in de bomen binnen het plangebied aanwezig zijn. De opgaande gewassen langs de noord- en oostkant van het plangebied vervult mogelijk een functie voor vleermuizen bij het foerageren, maar er is voldoende alternatief in de directe omgeving, zoals op het naburige perceel aan de oostkant. Schade aan de duurzame instandhouding van vleermuispopulaties door de voorgenomen plannen is dus uitgesloten.

Conclusie

Het realiseren van de 13 woningen zorgt niet voor overtreding van de natuurwetgeving. Dit geldt ook voor de uitstoot van stikstof, deze blijft onder de 0,05 mol. De adviezen m.b.t. het broedseizoen en de rugstreepad dienen als voorwaarden bij de omgevingsvergunning te worden opgenomen.

4.7 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. De voorgenomen realisatie van 13 woningen in dit plan ligt onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
Het plangebied is van geringe omvang, het Pastorielaantje wordt verplaatst en op de locatie van een voormalig verzorgingstehuis worden 13 grondgebonden woningen teruggebouwd. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking niet groter wordt.
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
Het plangebied ligt in de kern Kanis. Dit is een kleine kern omringd door veenweidegebied. De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een beschermd Natura 2000-gebied of anderszins beschermd gebied. Er is wel gedeeltelijk sprake van een archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied. Met de realisatie van dit plan worden deze waarden echter niet aangetast.
- Kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.
Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Conclusie

Het plan heeft, gelet op voorgaande, geen negatief effect op het milieu.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Plan

Het perceel ligt in de kern Kanis. Deze kern ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan of wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. Het hoogheemraadschap heeft in het kader van het eerdere plan een advies uitgebracht. In dit advies (24-11-2011) concludeert het hoogheemraadschap dat de effecten op het watersysteem beperkt zijn. De toename van verhard oppervlak blijft beperkt. Hierdoor is geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater. Wel stelt de waterbeheerder voor om de HWA leiding niet aan te sluiten op het gemengde stelsel, omdat het extra aangesloten verhard oppervlak leidt tot een toename van de belasting van het gemengde stelsel. Dit kan leiden tot extra overstorten en tast daarmee de waterkwaliteit aan.

In het nieuwe plan wordt een en ander gewijzigd. Zo worden meer woningen gerealiseerd en wordt het nieuwe Pastorielaantje aangelegd. De extra woningen worden binnen hetzelfde gebied gerealiseerd als het eerdere plan. Hierdoor neemt vanwege de woningen de verharding niet toe. Door de aanleg van het Pastorielaantje zal de verharding wel toenemen. Hiervoor in de plaats wordt echter op de oude locatie een park aangelegd. Per saldo zal de verharding niet toenemen. Het hemelwater van de woningen aan het water wordt direct afgevoerd in de watergang. Het hemelwater van de rijwoningen wordt wel afgevoerd via de riolering. Op 25 april 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er mogelijk waterbelangen in het geding zijn. Het plan dient daarom voorgelegd te worden aan het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Door de beperkte toename van verharding en het grotendeels direct lozen van de HWA-leiding op het oppervlaktewater zijn de gevolgen voor de waterhuishouding minimaal.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

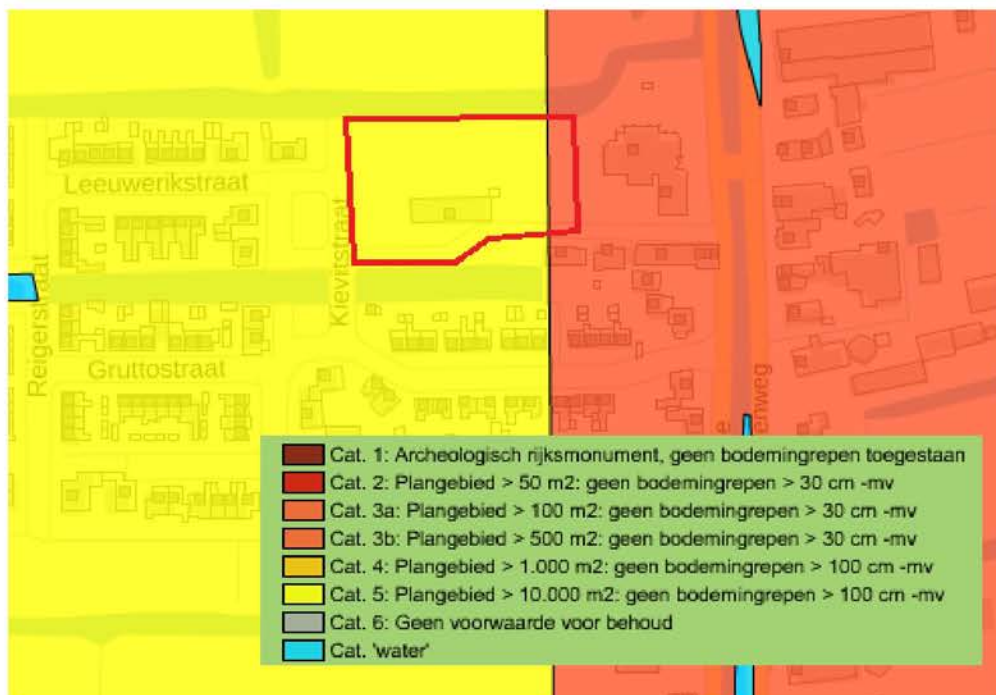
Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn 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 belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Onderzoek archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische waardekaart grotendeels in het gebied met een lage verwachtingswaarde (categorie 5). In dit deel is pas onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 1 meter. Een klein deel van het gebied ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde (categorie 3b). In dit deel dient onderzoek plaats te vinden bij ingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm. Voor plangebieden tot 2.500 m2 geldt een vrijstellingsregel onder voorwaarden. Omdat de locatie gedeeltelijk in een historisch boerderijlint ligt geldt geen vrijstelling. Op de verbeelding is op dit deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen en de aanduiding 'bebouwingsvrije zone'. Het gedeelte dat zich binnen het boerderijlint bevindt is met name het erf van de vrijstaande woning binnen de bebouwingsvrije zone tot de kerk. Hierop zal geen bebouwing plaatsvinden. Daarnaast zal op dit deel van het perceel geen verstoring plaatsvinden door andere activiteiten (kabels en leidingen, sanering etc.) groter dan 500 m2. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding 19 archeologische waardekaart gemeente Woerden

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen.

De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Onderzoek cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorisch is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar.

4.10 Duurzaamheid

Wettelijk toetsingskader

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: 4,5 m²K/W voor de gevel, 6,0 m²K/W voor het dak en 3,5 m²K/W voor de vloer;
2. Een gemiddelde u-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 moet er een EPC-berekening worden aangeleverd. Voor de MPG kan gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen waarin de stevige ambitie is verwoord om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Om duurzaam bouwen te stimuleren stelt de gemeente een licentie voor GPR-gebouw (zie kader) beschikbaar. Initiatiefnemers kunnen ook gratis gebruik maken van deze tool om de score inzichtelijk te maken.

Planspecifiek

Uitgangspunt is dat de woningen voldoen aan het wettelijk kader. Tijdens de bouw zal door een deskundig bureau worden beoordeeld of de naad- en kierdichting juist wordt uitgevoerd, zodat de isolatie optimaal is. Per woningtype zal er vervolgens een EPC herberekening worden gemaakt. Er wordt daarnaast zoveel mogelijk gewerkt met duurzame materialen. Mogelijk wordt ook gebruik gemaakt van GPR-gebouw.

Conclusie

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame middelen. Het plan voldoet aan de ambitie van de gemeente om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

Op de verbeelding wordt het aantal bouwvlakken aangepast aan het nieuwe plan en het nieuwe Pastorielaantje wordt bestemd als 'Verkeer'. Per bouwvlak wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen met de maximale goot- en nokhoogte. Het water krijgt de bestemming 'Water'.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3, 4, 5, en 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7, 8, 9 en 10) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 11 en 12) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de eigenaar zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan wordt naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Utrecht;
2. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
3. Dorpsplatform Kamerik

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Pastorielaantje in Kanis

Regels



Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Pastorielaantje in Kanis
Projectnummer	1608
Opdrachtgever	Timpaan Mevrouw D. Markiet Postbus 64 1430 AB Aalsmeer
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	31 mei 2017
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1. Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen.....	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2. Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Verkeer	9
Artikel 4 Water	10
Artikel 5 Wonen	11
Artikel 6 Waarde- Archeologie 2	13
3. Algemene regels	15
Artikel 7 Anti-Dubbeltelregel	15
Artikel 8 Algemene bouwregels	16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
4. Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 11 Overgangsrecht.....	21
Artikel 12 Slotregel.....	22
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	23

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Pastorielaantje in Kanis van de gemeente Woerden

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels vervat in het GML-bestand IMRO.0632.pastorielaantje-bOW1;

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 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het oorspronkelijke hoofdgebouw;

1.8 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd;

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bestand

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, niet verbonden met het hoofdgebouw, maar alleen via het erf bereikbaar, bijvoorbeeld via een aparte toegangsdeur;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.21 dakkapel

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.22 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;

1.23 eigendomsgrens

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

1.24 erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.25 Erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een overkapping;

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen;

1.28 Luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

1.29 normaal beheer en onderhoud

onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.30 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal 1 wand;

1.32 peil

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

1.33 seksinrichting

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

1.34 Trendsetter

een als eerste in een straat of bij een zelfde type woning gerealiseerd bijbehorend bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit bouwwerk geldt dan als maatgevend voor toekomstige bijbehorende bouwwerken in die straat voor dat type woning;

1.35 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.36 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.37 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;

1.38 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijk voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.39 vrij beroep

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

1.40 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

1.41 zijerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.42 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevel van het hoofdgebouw en aan de achterzijde doorloopt in het verlengde van het hoofdgebouw

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. Dakterras wordt aangemerkt als zijnde bouwlaag.

2.2 Goothoogte

de goothoogte van een gebouw wordt, afhankelijk van het geveltype, gemeten van het peil tot:

- bij topgevels (trap-, tuit-, hals-, of klokgevels): tot aan de aanzet van de geveltop;
- bij lijstgevels: tot aan de bovenkant van de kroon- of gootlijst;
- bij de overige geveltypen: tot aan de horizontale snijlijn van het buitenwerkse gevelvlak met het buitenwerkse dakvlak; indien zich op een gebouw, aan één of meer van de naar de weg gekeerde zijden van het gebouw, één of meer dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de snijlijn van het buitenwerkse gevelvlak met het buitenwerkse dakvlak van de dakkapel als snijlijn aangemerkt.

2.3. (Nok) Hoogte

de afstand in meters tot het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf het peil van het hoofdgebouw/bijgebouw, met dien verstande dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen daarbij buiten beschouwing blijven.

2.4 Grondoppervlakte

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

2.5 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 Bebouwingspercentage

het deel van het erf uitgedrukt in een percentage, voorerfgebied dan wel achtererfgebied, waarop zich bouwwerken bevinden, dan wel gebouwd mogen worden met uitzondering van een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver, mits deze niet zijn voorzien van een overkapping.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. buurtontsluitingswegen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en bermen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 m voor palen en masten;
- b. 5 m voor speelvoorzieningen;
- c. 3 m voor de overige.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. taluds en bermen;
- d. kruisingen ten behoeve van wegverkeer.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijstaande woning': een vrijstaande woning;
- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingsverharding;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. woningen en andere hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' mag geen erfbebouwing worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijstaande woning' geldt het volgende:
 1. de inhoud van de woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
 2. de rooilijn verspringt minimaal 2 meter t.o.v. de woning aan de westkant;
 3. bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning;
 4. de kaprichting sluit aan bij de dakvorm van de woningen aan de westkant;
 5. een schilddak is niet toegestaan;

5.3 Erfbebouwing op zij- en achtererf

Ten aanzien van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het zij- en achtererf, is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

5.4 Erfbebouwing op het voorerf

Ten aanzien van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het voorerf, is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

5.5 Luifels

Ten aanzien van luifels is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

5.6 Bestaande erfbebouwing

Bestaande erfbebouwing, waarvan de oppervlakte en/of situering niet voldoet aan hetgeen hier is bepaald, mogen op de plaats worden gehandhaafd en herbouwd, maar niet worden vergroot.

5.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het zij- en achtererf is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

5.8 Aan huis verbonden beroep

In of bij een woning is een aan huis verbonden beroep alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze regels deeluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

5.9 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering en/of afmetingen van gebouwen, indien dit noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken op het aangrenzende bouwperceel en/of de verkeersveiligheid;

5.10 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde:

- a. in lid 5.8 onder a voor een beroep aan huis maximaal 100 m² mag worden gebruikt wanneer het perceel groter is dan 500 m² onder de volgende voorwaarden:
 1. het beroep aan huis dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
 2. de noodzaak voor de uitbreiding van de oppervlakte moet zijn aangetoond;
 3. de extra parkeergelegenheid voor de uitbreiding moet op eigen terrein worden gerealiseerd;

5.11 Parkeren

Bij iedere vrijstaande woning dient in ieder geval 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden aangelegd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor bescherming van aanwezige of verwachte archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met bestemming 'Waarde – Archeologie 2' bestemde gronden is het verboden om te bouwen of laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits het gaat om:

- a. bebouwing waarvan de ondergrondse bebouwing en bodemverstoring niet meer bedraagt dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
- b. een of meer gebouwen of bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte ten hoogstens 500 m² is;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
- d. een gebouw of bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- d. het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in dit artikel is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een of meer gebouwen of bouwwerken als bedoeld in lid 6.3 sub b.
- e. aan de omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan het bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring 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.
- f. het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dieper dan 0,3 meter uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het afgraven of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur);
- b. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels, leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- g. het verwijderen van fundamenten.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.1 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. indien zij een oppervlakte beslaan van ten hoogstens 500 m²;

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Achtererfgebied

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen gebouwen en overkappingen op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. 50% onbebouwd dient te blijven;
- b. binnen een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 30 cm boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
- c. buiten een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. de maximale oppervlakte van erfbebouwing ten hoogste 60 m² bedraagt.

8.2 Voorerfgebied naast de zijgevellijn

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen gebouwen en overkappingen op het voorerfgebied naast de zijgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. 50% van het voorerfgebied dat naast de zijgevellijn ligt onbebouwd dient te blijven;
- b. de gebouwen en overkappingen binnen een zone van 3 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gesitueerd;
- c. binnen een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer bedraagt dan 30 cm boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
- e. de afstand tot de voorgevellijn ten minste 1,5 m bedraagt;
- f. de breedte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m.

8.3 Voorerfgebied voor de voorgevellijn

8.3.1 Algemeen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen gebouwen op het voorerfgebied voor de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. vrijstaande bouwwerken niet zijn toegestaan;
- b. de breedte van gebouwen niet meer bedraagt dan 2/3 van de voorgevel tot een maximum van 4 m;
- c. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
- d. de diepte van gebouwen niet meer bedraagt dan 1,4 m;
- e. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is.

8.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1 ten behoeve van de bouw van gebouwen op het voorerfgebied voor de voorgevellijn die afwijken van de in lid 8.3.1 genoemde maten en afstanden, mits:

- a. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbaar bouwwerk een vergunning is verleend;
- b. de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is.

8.4 Kappen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en 8.2 ten behoeve van een kap op een bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van vrijstaande bouwwerken (inclusief kap) niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de hoogte van niet-vrijstaande bouwwerken (inclusief kap) niet meer bedraagt dan 7 m;
- c. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is;
- d. de lichttoetreding en privacy op buurpercelen niet onevenredig worden aangetast.

8.5 Dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van een dakopbouw op een bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte met niet meer dan 1,5 m wordt vermeerderd;
- b. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter);
- c. de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is;
- d. de lichttoetreding en privacy op buurpercelen niet onevenredig worden aangetast.

8.6 Dakkappen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen dakkappen worden gebouwd.

8.7 Luifels

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen luifels worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de luifel boven de voordeur wordt aangebracht;
- b. de breedte van de luifel niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bij aanwezigheid van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.3 de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan de diepte van dat bouwwerk;
- e. de bovenkant van de luifel niet meer dan 0,5 m boven de voordeur uitkomt;

8.8 Erfafscheiding

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen erfafscheidingen worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. in het achtererfgebied en in het voorerfgebied naast de zijgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. in het voorerfgebied voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

8.9 Zwembaden, jacuzzi's en vijvers

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen zwembaden, jacuzzi's en vijvers worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. in het voorerfgebied geen zwembaden en jacuzzi's zijn toegestaan;
- b. in het achtererfgebied zwembaden, jacuzzi's en vijvers zijn toegestaan, mits:
 1. geen overkapping wordt aangebracht;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
 3. zwembaden, jacuzzi's en vijvers niet meegeteld worden bij het maximale bebouwingspercentage.

8.10 Vlaggenmasten en palen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen vlaggenmasten en palen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. per woning maximaal 1 paal of vlaggenmast wordt geplaatst.

8.11 Overige bouwwerken

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen overige bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat

- a. voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. achter de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

8.12 Ondergronds bouwen

8.12.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie);
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- e. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- f. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van het ondergrondse deel van de kelder wordt niet meegeteld bij het maximale bebouwingspercentage.

8.12.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.12.1 afwijken ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen of laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:
 1. seksinrichting en raam- en straatprostitutie;
 2. opslagplaats voor vaten en kisten en containers, als dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, grond- en baggerspecie, anders dan voor normaal gebruik van de gronden;
 3. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 4. buitenopslag met uitzondering van terrassen en bijbehorende voorzieningen.

9.2 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of regels strijd met ruimtelijke ordening verlenen, indien op de volgende wijze in voldoende mate wordt voorzien in parkeren:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

9.3 Afwijken parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en,
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- 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 artikel 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

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Pastorielaantje in Kanis' van de gemeente Woerden.

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

- Categorie 1: activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk;
- Categorie 2: activiteiten, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk, indien geconcentreerd in een centrum;
- Categorie 3A: activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van rustige woonwijken (50 m);
- Categorie 3B: activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van rustige woonwijken (100 m);
- Categorie 4A: activiteiten, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van woonwijken (min. 200 m), bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water;
- Categorie 4B: activiteiten, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van woonwijken (min. 300 m), bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water;
- Categorie 5: welke door hun aard behoorlijk ver (min. 500 m) verwijderd moeten zijn van woonwijken;
- Categorie 6: activiteiten, welke door hun aard uitsluitend op grote afstand (min. 1500 m) van woongebieden gesitueerd kunnen worden.

De gebruikte afkortingen zijn:

- | | | | |
|----------|-----------------------|--------|-----------------------------|
| - cat. | : categorie | - opp. | : oppervlakte |
| - grth | : groothandel | - p.c. | : productiecapaciteit |
| - kW | : kiloWatt | - p.o. | : productie oppervlakte |
| - MW | : MegaWatt | - SBI | : standaardbedrijfsindeling |
| - n.e.g. | : niet elders genoemd | - v.c. | : verwerkingscapaciteit |

De volgende Categorieën zijn geselecteerd:

- 1,2,3A

De volgende SBI-codes zijn geselecteerd:

c. 01 t/m 93

01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	Tuinbouw:	
0112	- bedrijfsgebouwen	2
0112	- kassen zonder verwarming	2
0112	- kassen met gasverwarming	2
0112	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2

0122	Fokken en houden van overige graasdieren:	
0122	- paardenfokkerijen	3A
0122	- overige graasdieren	3A
0125	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	- huisdieren	3A
0125	- bijen	2
0125	- overige dieren	2
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3A
0141.1	hoveniersbedrijven	1
0142	KI-stations	3A
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- loonslachterijen	3A
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1585	Deegwarenfabrieken	3A
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
16	VERWERKING VAN TABAK	
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
173	Textielveredelingsbedrijven	3A
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	3A
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3A
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	3A
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3A
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3A
193	Schoenenfabrieken	3A
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	- met zoutoplossingen	3A
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	- p.c. < 3 t/u	3A

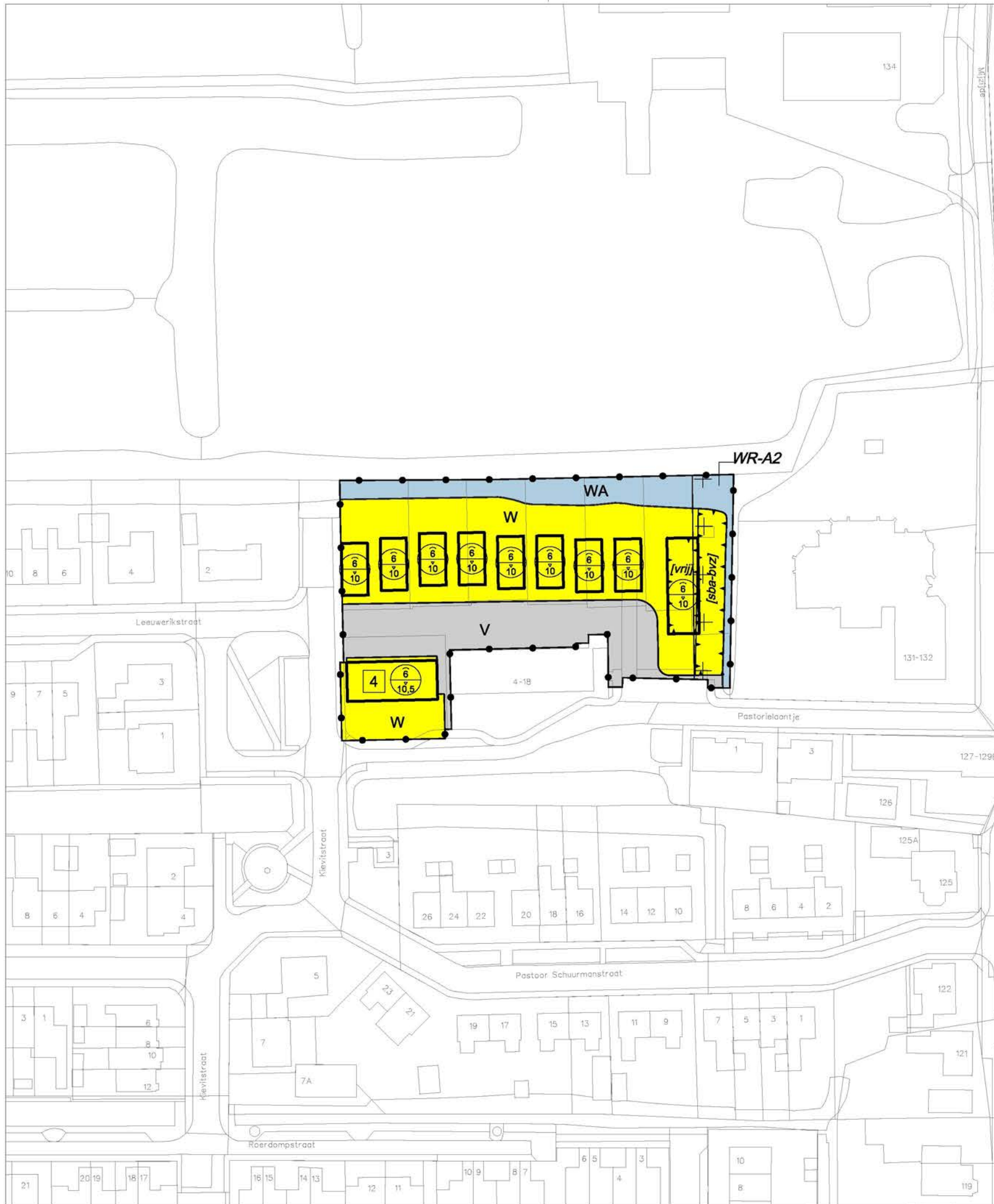
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2414.1	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	Methanolfabrieken:	
2442	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3A
2442	- verbandmiddelenfabrieken	2
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3A
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	- vloeropp. < 100 m2	3A
27	VERVAARDIGING VAN METALEN	
274	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDDELEN)	
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	- algemeen	3A
2851	- scoperen (opspuiten van zink)	3A
2851	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3A
2851	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	2
287	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	3A
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	3A
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN	

321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3A
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3A
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	Sportartikelenfabrieken	3A
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3A
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3A
40	PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen \geq 50MW)	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	2
40	- 10 - 100 MVA	3A
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	2
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3A
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	2
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3A
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN: BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	Autobeklederijen	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	3A
5020.5	Autowasserijen	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen	2

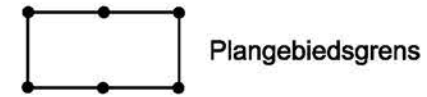
	en -accessoires	
505	Benzineservisestations:	
505	- zonder LPG	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122	Grth in bloemen en planten	2
5124	Grth in huiden, vellen en leder	3A
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
5134	Grth in dranken	2
5135	Grth in tabaksproducten	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	3A
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3A
5156	Grth in overige intermediaire goederen	2
5162	Grth in machines en apparaten	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage vakbenodigdheden e.d.)	2
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	2
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken of smelten	2
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	2
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	2
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2
554	Caf's, bars, discotheken	3A
5551	Kantines	2
5552	Cateringbedrijven	2

60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3A
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3A
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	Reisorganisaties	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
65, 66, 67	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3A
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3A
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2

7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
7525	Brandweerkazernes	3A
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	1
853	Verpleeghuizen	2
90	MILIEUDIENSTVERLENING	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3A
9000.2	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3A
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9131	Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	Buurt- en clubhuizen	3A
9133.1	Hondendressuurterreinen	3A
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9251, 9252	ateliers, e.d.	1
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	3A
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	3A
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	Begrafenisondernemingen:	
9303	- uitvaartcentra	1
9303	- begraafplaatsen	1
9304	Badhuizen en sauna-baden	2
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



Plangebied



Bestemmingen

- 3 Verkeer
- 4 Water
- 5 Wonen
- 6 Waarde - Archeologie 2

Aanduidingen

- bouwvlak
- specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone
- vrijstaand
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

- BGT en kadastrale gegevens



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Pastorielaantje Kanis

analoge verbeelding



bureau voor ruimtelijke ordening en advies
 Utrechtseweg 29A telefoon 033 465 45 31
 3811 NA Amersfoort fax 033 462 41 15

projectnummer: 0632-09

tekeningnummer: 0632-09-P01

IDN: NL.IMRO.0632.pastorielaantje-bow1

datum: mei 2017

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3



Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Pastorielaantje in Kanis

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 19 september 2017 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan 'Pastorielaantje in Kanis', met de digitale planidentificatie planidentificatie NL.IMRO.0632.pastorielaantje-bVA1, ongewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan (paragraaf 2.4 'Nieuwe situatie', uit de toelichting van het bestemmingsplan) als bijlage te verbinden aan de Welstandsnota;
3. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 26 oktober 2017

De griffier,

De voorzitter,

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
