

RAADSVOORSTEL

20R.00031



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 18 februari 2020

Portefeuillehouder(s): Wethouder T. de Weger

Portefeuille(s):

Contactpersoon: J. van Galen

Tel.nr.: 8702

E-mailadres: galen.j@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Reijerscop 24a in Harmelen' met de planidentificatienummer "NL.IMRO.0632.BPREijerscop24a -bVA1"

Samenvatting:

Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan Reijerscop 24a in Harmelen vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen de gestelde randvoorwaarden een geluidsscherm annex berging te realiseren t.b.v. een agrarisch loonbedrijf. De voorwaarden zijn opgenomen in de regels middels een voorwaardelijke verplichting v.w.b. sloop en het voldoen aan het landschapsplan. Tevens zijn deze opgenomen in de voorschriften van de omgevingsvergunning. Er is één zienswijze ingediend door Vitens met de betrekking tot de milieuzone-boringsvrije zone, die foutief zou zijn opgenomen op de verbeelding. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Ook zijn er nog kleine ambtelijke wijzigingen voor wat betreft de bijlagen. De aeriusberekening en de overlegreacties van HDSR en de provincie worden als bijlagen bij de toelichting toegevoegd. Het overzicht van deze wijzigingen vindt u in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

Voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden verleend (artikel 4 sub a Coördinatieverordening Woerden jo. afdeling 3.6 Wro).

Gevraagd besluit:

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Reijerscop 24a overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De staat van wijzigingen bestemmingsplan Reijerscop 24a vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Reijerscop 24a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.BPREijerscop24-bVA1 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het perceel aan de Reijerscop 24a wordt op verzoek van initiatiefnemer van een Wonen-1 bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming t.b.v. een agrarische loonwerkbedrijf, omdat dit al sinds 2008 de feitelijke situatie betreft. Initiatiefnemer wenst graag een gebouw te realiseren voor de dure landbouwvoertuigen die nu buiten staan, dat tevens als geluidwering kan dienen voor de A12. Het erf c.q. de tuin bij de bedrijfswoning krijgt minder geluidsoverlast van de A12, waar het perceel vlak naast ligt. Het voorliggende plan maakt dit mogelijk, mits 104m² wordt aan bestaande

niet cultuur-historische bebouwing wordt gesloopt en het goed landschappelijk wordt ingepast. Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 ter inzage gelegen, tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunning (artikel 4 sub a Coördinatieverordening Woerden jo. afdeling 3.6 Wro). Er is één zienswijze ontvangen door Vitens welke is beoordeeld en beantwoord, waardoor het bestemmingsplan is aangepast.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Na vaststelling van het plan kan de vergunning worden verleend, zodat gestart kan worden met de realisatie van het project.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

In het kader van het vooroverleg is een conceptontwerpbestemmingsplan op 18 april 2019 voorgelegd aan de provincie Utrecht, aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, VRU en Rijkswaterstaat. Waar nodig is het ontwerp aangepast, waarna het voor een ieder ter inzage is gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tegelijk met de aanvraag omgevingsvergunning (OLO3026179), ter inzage gelegen van 28 november 2019 t/m 8 januari 2020. Gedurende de ter inzage legging is één zienswijze ingediend door Vitens t.a.v. de milieuzone – boringsvrije zone.

Wat willen we bereiken?

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de aanvraag omgevingsvergunning OLO3026179 voor de bouw van een geluidsscherm annex berging, welke landschappelijk wordt ingepast en het buitenleefklimaat zal verbeteren.

Wat gaan we daarvoor doen?

Een nieuwe juridisch-planologische regeling, te weten een bestemmingplan voor het perceel Reijerscop 24a vaststellen dat het mogelijk maakt om onder de gestelde voorwaarden een geluidsscherm annex berging te realiseren. De voorwaarden zijn opgenomen in de regels middels een voorwaardelijke verplichting v.w.b. sloop en het voldoen aan het landschapsplan. Tevens zijn deze opgenomen in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

Argumenten

1. Zienswijze is ontvankelijk

Tegen het ontwerp bestemmingsplan Reijerscop 24a is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gelet op de verzendtheorie ingediend binnen de gestelde termijn.

2. Beoordeling zienswijze

Vitens heeft een zienswijze ingediend t.a.v. de op de verbeelding aangegeven milieuzone-boringsvrije zone. Deze zone bleek niet juist te zijn opgenomen. Volgens de Provinciale Milieuverordening valt het gehele plangebied binnen de zone. Dit zal worden aangepast en heeft verder geen gevolgen voor het plan.

3. Staat van Wijzigingen

Geadviseerd wordt de zienswijze te honoreren, en het plan hierop aan te passen.

De ambtelijke wijziging bestaat uit zorgvuldigheidsoverwegingen uit het toevoegen van de volgende bijlagen bij de toelichting:

- Overlegreactie Provincie, overlegreactie HDSR en de aeriusberekening.

En het aanscherpen van de voorwaardelijke verplichting. In die zin dat de voorwaarde in het bestemmingsplan verwijst naar het gebruik, net zoals gedaan is in het voorschrift bij de vergunning. Verwezen wordt naar de nota zienswijzen (ZS00009516).

4.1 Legalisatie bestaand bedrijf

Initiatiefnemer heeft sinds 2008 een agrarisch loonwerkbedrijf, zodat hij de bestemming 'Wonen-1' wil wijzigen naar de bestaande situatie 'Bedrijf' om daarmee tevens een kleine uitbreiding van het bestaande bedrijf mogelijk te maken en het woon- en leefklimaat op het buitenerf te verbeteren. Omdat hij al een loonwerkbedrijf heeft en over de betreffende milieuotheffingen beschikt, bestaat er geen bezwaar tegen het wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf'. In dit geval is sprake van legalisatie van een bestaand bedrijf.

4.2 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Ten behoeve van het bouwen van een geluidsscherm annex berging met een goothoogte van 4 m en een nokhoogte van 6 m op het perceel Reijerscop 24a is in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijking opgenomen, mits dit gebouwd wordt t.b.v. de bestemming 'Wonen-1'. Hiervan kan geen gebruik worden gemaakt omdat de 'hoofdbestemming' geen 'Wonen-1' betreft, maar een agrarisch loonbedrijf. De bouwmogelijkheid komt dus al wel voor in het vigerende plan.

4.3 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

De wijziging naar een bedrijfsbestemming en uitbreiding van bebouwing past binnen het provinciaal beleid (artikel 3.3 - Legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functies en 3.8 Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening). In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat alleen bestaande bedrijven die gerelateerd zijn aan het landelijk gebied (zoals een loonwerkbedrijf) met maximaal 20% van de bestaande oppervlakte kunnen uitbreiden. Dit dient per bedrijf te worden overwogen.

Voor het plan is in overleg met de stedenbouwkundige een inrichtingsplan opgesteld, dat als voorwaardelijke verplichting in de regels is gekoppeld en als voorwaarde wordt meegenomen in de vergunning. Hiermee wordt het geluidsscherm annex berging groen ingepast.

Tevens is de sloop van een schuur met een oppervlakte van 104m² middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels en als voorschrift in de vergunning. Daarvoor in de plaats wordt een loods gebouwd van 20x10= 200m². De oppervlakte aan bebouwing neemt met 10,5% toe. De landbouwvoertuigen die nu buiten staan, worden voortaan binnen gezet. Tevens dient de bebouwing als geluidwering tegen de A12, waardoor de geluidsoverlast op het erf c.q. de tuin minder wordt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade voor zijn rekening en risico komt.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het realiseren van een geluidsscherm annex berging is geen aangewezen bouwplan. Initiatiefnemer heeft op zijn kosten een bestemmingsplan opgesteld. De normale leges worden in rekening gebracht.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het besluit op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro onverwijld naar de provincie toegezonden en bij akkoord binnen 6 weken na vaststelling bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in de Staatscourant, Gemeentebled en in de Woerdens Courant.

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over de raadsvergadering en het besluit.

Vervolgproces

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt een vastgestelde versie van het bestemmingsplan opgesteld en beschikbaar gesteld en kan de omgevingsvergunning OLO3026179 worden verleend. De Beroepstermijn bedraagt 6 weken. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan ligt dan ter

inzage. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij ontbreken van beroep is na de ter inzage legging van 6 weken het plan onherroepelijk en in werking.

Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening).

Gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan is met toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) ook de omgevingsvergunning in procedure gebracht. Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college.

Bijlagen:

- i. Voorgesteld raadsbesluit (20r.00033)
- ii. Nota zienswijzen incl. Staat van Wijzigingen en zienswijze Vitens (ZS00009516 + 20.000766)

Ontwerp bestemmingsplan Reijerscop 24a in Harmelen

1. Toelichting (19.091439)
2. Regels (19.091440)
3. Verbeelding (19.01438)

Bijlagen bij Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan

- Advies Vru (19.091442)
- Advies HDSR (20.002401)
- Advies Provincie (20.002400)
- Aerius (20.001828)

Bijlagen bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan (19.091441)

- Bijlage 1 Landschappelijke inpassing
 - Bijlage 2 Cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen
 - Bijlage 3 Positieve lijst
 - Bijlage 4 Compensatieregeling
-

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Reijerscop 24a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.BPREijerscop24a-bVA1

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. PM februari 2020 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t:

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Reijerscop 24a overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De staat van wijzigen bestemmingsplan Reijerscop 24a vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Reijerscop 24a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.BPREijerscop24a-bVA1 gewijzigd vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

Ontwerpbestemmingsplan Reijerscop 24a

Nota van beantwoording zienswijzen

Gemeente Woerden
Januari 2020

Planidentificatienummer (idn):
NL.IMRO.0632.BPReijerscop24a-OW01

Datum:
Gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 12 maart 2020.

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Doel en opzet van deze nota.....	3
1.2 Leeswijzer.....	3
2 Over de gevolgde procedure.....	4
2.1 Belangrijke stappen in de procedure.....	4
3 Ontvangen zienswijzen.....	5
3.1 Ingediende zienswijzen.....	5
3.2 Ontvankelijkheid.....	5
3.3 Behandeling zienswijzen.....	5
Algemeen.....	5
Behandeling zienswijzen.....	5
4 Ambtshalve wijzigingen.....	6
5 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit).....	7

1 Inleiding

1.1 Doel en opzet van deze nota

Het doel van deze Nota zienswijzen en staat van wijzigingen is het beantwoorden van de zienswijzen en benoemen van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Reijerscop 24a in Harmelen.

In deze nota wordt allereerst gezien of de zienswijzen ontvankelijk zijn, waarna ze worden samengevat en beantwoord. Vervolgens worden de wijzigingen in het ontwerp als gevolg van de zienswijzen benoemd en de ambtshalve wijzigingen hieraan toegevoegd. Deze wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, de planregels en de planverbeelding. Door het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan met inbegrip van de staat van wijzigingen vast te stellen wordt het uiteindelijke bestemmingsplan vastgesteld, zoals dat later ter inzage komt te liggen in het kader van de beroepsprocedure.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020, zowel digitaal via ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website als in papieren vorm aan de gemeentebalie. De bekendmaking heeft voorafgaand plaatsgevonden in de Staatscourant en het Gemeenteblad en via de plaatselijke media. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken over de inhoud van het plan. In totaal is 1 zienswijze ontvangen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 18 april 2019 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, namelijk:

1. Provincie Utrecht
2. HDSR
3. Rijkswaterstaat
4. VRU

De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voordat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de gevolgde procedure

In hoofdstuk 3 wordt de ontvankelijkheid van de zienswijzen beoordeeld aan de hand van gestelde wettelijke eisen en voor zover ze ontvankelijk zijn, kort samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer.

In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen in het plan aan de orde

In hoofdstuk 5 wordt de staat van wijzigingen gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 18 oktober 2019;
 2. Mandaatbesluit ter visielegging ontwerp bestemmingsplan "Reijerscop 24a" door college d.d. 18 november 2019;
 3. Ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan met ingang met ingang van 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020.
- Tijdens deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. Hiervan is door 1 instantie gebruik gemaakt.

3 Ontvangen zienswijzen

3.1 Ingediende zienswijzen

Par.	Organisatie	Adres	Plaats	Datum verzending	Datum ontvangst	Zaaknr.
3.3.1	Vitens	Postbus 1205	Zwolle	6 januari 2020	13 januari 2020	20.000766

3.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze van de Vitens is binnen de gestelde termijn ingediend, gelet op de verzendtheorie (art. 6:9 lid 2 Awb) en ontvankelijk.

3.3 Behandeling zienswijzen

Algemeen

- Samenvatten van de zienswijzen

Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze.

- Wat kan geregeld worden in het bestemmingsplan

De gemeente kan met een bestemmingsplan regels vastleggen over de functie, locatie, hoogte en omvang van gebouwen en bouwwerken en het gebruik van gronden. Er zijn echter ook veel zaken (m.b.t. de uitvoering) die van invloed kunnen zijn op de omgeving waar de gemeente geen eisen aan kan stellen middels een bestemmingsplan.

Behandeling zienswijzen

Vitens

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.1	In het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan boringsvrije zones, maar het ontwerpbestemmingsplan geeft een onjuiste weergave van de zone op de verbeelding. Het gehele plangebied is gelegen in de zone, dus niet alleen het zuidwestelijk deel van het plangebied.	Op grond van de bijlage die bij de zienswijze is gevoegd, is duidelijk dat het gehele plangebied binnen de zone valt.	Ja, over het gehele plangebied is de aanduiding 'milieuzone-boringsvrijzone' gelegd.

4 Ambtshalve wijzigingen

	Bijlagen en toelichting	Reactie gemeente	Aanpassing
4.1	Aeriusberekening.	De aeriusberekening heeft ter inzage gelegen als onderdeel van de vergunning, maar zal bij vaststelling worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.	Ja, bijlage 4 bij de toelichting.
4.2	Overlegreactie HDSR en Provincie.	Bij het ontwerp is de overlegreactie van de VRU toegevoegd. Uit zorgvuldigheidsoverwegingen zullen ook de adviezen van de provincie en hdsr worden toegevoegd.	Ja, bijlage 2 en 3 toelichting.
	Regels		
4.3	Artikel 3.5.2. voorwaardelijke verplichting	Uit zorgvuldigheidsoverweging wordt het artikel aangescherpt, in die zin dat een verbinding met de doeleindenomschrijving wordt toegevoegd.	Ja, artikel 3.5.2 was: <i>Binnen een jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in bijlage 1, te zijn gerealiseerd.</i> Wordt: <i>Het gebruik van de gronden ten behoeve van de in 3.1 genoemde doeleinden, is enkel toegestaan indien binnen 1 jaar na de ingebruikname van het gebouw waarvoor als eerste een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.</i>

5 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

Nr.	Onderdeel	Omschrijving	Aanleiding
	Verbeelding		
5.1	Milieuzone – boringsvrije zone	De zone wordt aangepast, zodanig dat deze het gehele plangebied beslaat.	Zienswijze 3.3.1
	Toelichting en bijlage		
5.2	Aeriusberekening	Als bijlage 4 toevoegen bij het bestemmingsplan.	Ambtshalve 4.1
5.3	Overlegreactie HDSR	Als bijlage 2 toevoegen bij het bestemmingsplan.	Ambtshalve 4.2
5.4	Overlegreactie Provincie	Als bijlage 3 toevoegen aan het bestemmingsplan.	Ambtshalve 4.2
	Regels		
5.5	Artikel 3.5.2. voorwaardelijke verplichting	Het artikel wordt aangescherpt, met een verbinding naar de doeleindenomschrijving. <i>Het gebruik van de gronden ten behoeve van de in 3.1 genoemde doeleinden, is enkel toegestaan indien binnen 1 jaar na de ingebruikname van het gebouw waarvoor als eerste een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.</i>	Ambtshalve 4.3

RP

13 JAN. 2020

Gemeenteraad Woerden
Team ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA Woerden

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 06 22 14 99 60
Ons kenmerk 2020/002
Onderwerp Zienswijze team Economie en Ruimte
Ontwerpbestemmingsplan Reijerscop 24a,
Woerden

Datum 6 januari 2020

Email [REDACTED]

Uw kenmerk [REDACTED]

Geachte raad,

Op 27 november is het ontwerpbestemmingsplan Reijerscop 24a gepubliceerd. Dit ontwerp geeft aanleiding tot het indienen van de volgende reactie.

Boringsvrije zone

De locatie Reijerscop 24a is gelegen in de boringsvrije zone Linschoten (zie bijlage I). De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Linschoten. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Woerden.

In het ontwerpbestemmingsplan is wel aandacht besteed aan deze boringsvrije zone, maar het ontwerpbestemmingsplan geeft een onjuiste weergave van de zone op de verbeelding. In verband hiermee brengen wij graag het onderstaande aandachtspunt naar voren.

Op grond van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) gelden voor boringsvrije zones regels die moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Het gehele plangebied is gelegen in de boringsvrije zone, dus niet slechts het zuidwestelijk deel van het plangebied.

Wij verzoeken u daarom voor het gehele plangebied in het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' in de verbeelding op te nemen, zodat duidelijk wordt dat in het gehele plangebied regels uit de PMV van toepassing zijn. In bijlage I hebben wij de ligging van het plangebied in de boringsvrije zone afgebeeld.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

20.000766



Bijlage I: Planlocatie Reijerscop 24a (rood) in boringsvrije zone Linschoten



Bron: Webkaart provincie Utrecht, grondwaterbeschermingsgebieden

Reijerscop 24a



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Ligging en begrenzing	5
1.2 Vigerend plan	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Water	13
4.1 Kader	13
4.2 Het plangebied	14
Hoofdstuk 5 Milieu en overige omgevingsaspecten	15
5.1 Bedrijven en milieuzonering	15
5.2 Geluid	16
5.3 Luchtkwaliteit	17
5.4 Externe veiligheid	19
5.5 Bodem	21
5.6 Flora en fauna	22
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	24
5.8 Duurzaamheid	26
5.9 Besluit milieueffectrapportage	27
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	29
6.1 Algemeen	29
6.2 Bestemmingen	29
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	30
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	30
7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	30
Bijlagen toelichting	31
Bijlage 1 Advies Veiligheidsregio	32

bestemmingsplan Reijerscop 24a

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op het perceel Reijerscop 24a in Harmelen is sinds 2008 een agrarisch loonbedrijf gevestigd. De werkzaamheden van het bedrijf bestaan uit het uitrijden van mest, het maaien van gras, het persen van hooi en grasbalen en het oprapen van gras en gewassen. De meeste klanten zijn melkveehouders in de directe omgeving.

Met de verbreding van de A12 heeft Rijkswaterstaat maatregelen getroffen aan de bedrijfswoning, waarmee voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen. Met de verbreding van de rijksweg is de geluidsbelasting toegenomen; niet alleen op de gevel van de bedrijfswoning, maar ook op het terrein zelf.

Om het geluidsniveau op het terrein iets te beperken, wil de eigenaar een deel van de bestaande bebouwing aan de zijde van de snelweg slopen en deze vervangen door een nieuwe opslagloods ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf. Aanvullend wordt een geluidswerende muur van 4 meter hoog gerealiseerd, welke o.a. de woning met de nieuwe loods verbindt.

De plannen zijn niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen'. Het perceel heeft in het bestemming de bestemming 'wonen'. Er is reeds overleg geweest met de gemeente over de plannen. De gemeente heeft te kennen gegeven dat de provinciale verordening mogelijkheden biedt om aan het verzoek mee te werken.

Met behulp van het opstellen van een bestemmingsplan kan het verzoek gerealiseerd worden. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het bestemming gewijzigd in 'Bedrijf' en wordt een 4 meter hoge muur mogelijk gemaakt.

1.1 Ligging en begrenzing

De voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de gronden Reijerscop 24a in Harmelen. Het perceel ligt vlak bij de A12 en de Reijerscopse Overgang.

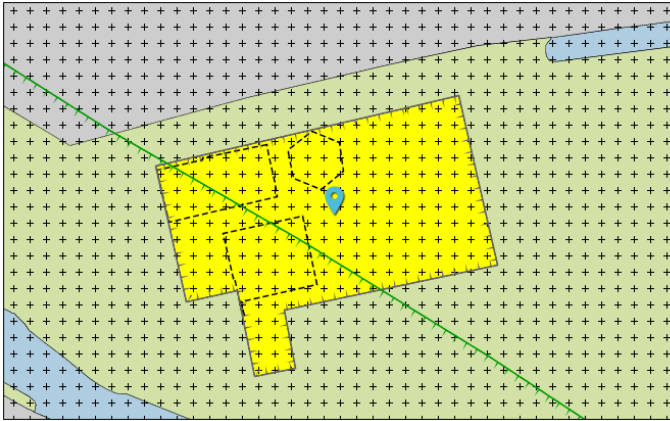


Ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2 Vigerend plan

Ter plaatse geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen dat op 25 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden.

bestemmingsplan Reijerscop 24a



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen' (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel aan de Reijerscop 24a heeft de bestemming 'wonen' gekregen in het bestemmingsplan. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – vrijkomende agrarische bebouwing'. Deze gebiedsaanduiding maakt het gebruik van de volgende functies mogelijk, mits deze ondergeschikt zijn:

1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee;
2. bewerking en opslag van agrarische producten;
3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
4. paardenhouderij;
5. hoveniersbedrijf;
6. natuur- en landschapsbeheer;
7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
8. logies in de woning;
9. zorgboerderij met dagopvang.

Het plan voorziet in een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een geluidsscherm annex berging met een goothoogte van 4 m en een nokhoogte van 6 m op het perceel Reijerscop 24a.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'karakteristiek verkavelingspatroon', 'archeologie 3' en 'waarde – openheid'. Geen van deze dubbelbestemmingen zorgen voor belemmeringen. In paragraaf 3.3 wordt dit nader onderbouwd.

Het gebruik als volwaardig agrarisch loonwerkbedrijf is niet passend binnen het bestemmingsplan. De sloop- en nieuwbouwplannen zijn, gezien de woonbestemming niet mogelijk. Er kan daarom geen gebruik gemaakt worden van de hiervoor genoemde afwijkingsmogelijkheid voor de realisatie van een geluidsscherm en berging. Om deze mogelijk te maken wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Reijerscop 24a in Harmelen is sinds 2008 een agrarisch loonbedrijf gevestigd. In de periode daarvoor (van 1996 tot 2008) had de eigenaar een transportbedrijf. Tot 1996 was ter plaatse een agrarisch bedrijf aanwezig.

Het loonbedrijf is een eenmanszaak, zonder personeel.

De werkzaamheden van het agrarisch loonwerkersbedrijf bestaan uit het uitrijden van mest, het maaien van gras, het persen van hooi en grasbalen en het oprapen van gras en gewassen. De meeste klanten zijn melkveehouders in de directe omgeving.

Met de verbreding van de A12 in 2010 (naar 2 x 4 rijstroken) heeft Rijkswaterstaat maatregelen getroffen aan de bedrijfswoning, zodat de woning voor wat betreft geluid voldoet aan de wettelijke verplichtingen. Voor de rest van het perceel zijn geen maatregelen getroffen voor het wegverkeerslawaai.

Op het perceel is 910 m² aan bebouwing aanwezig binnen het bouwvlak. Een deel van de landbouwwerktuigen staat buiten op het terrein.



Bestaande situatie (bron: www.google.nl/maps)

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Bouwplan

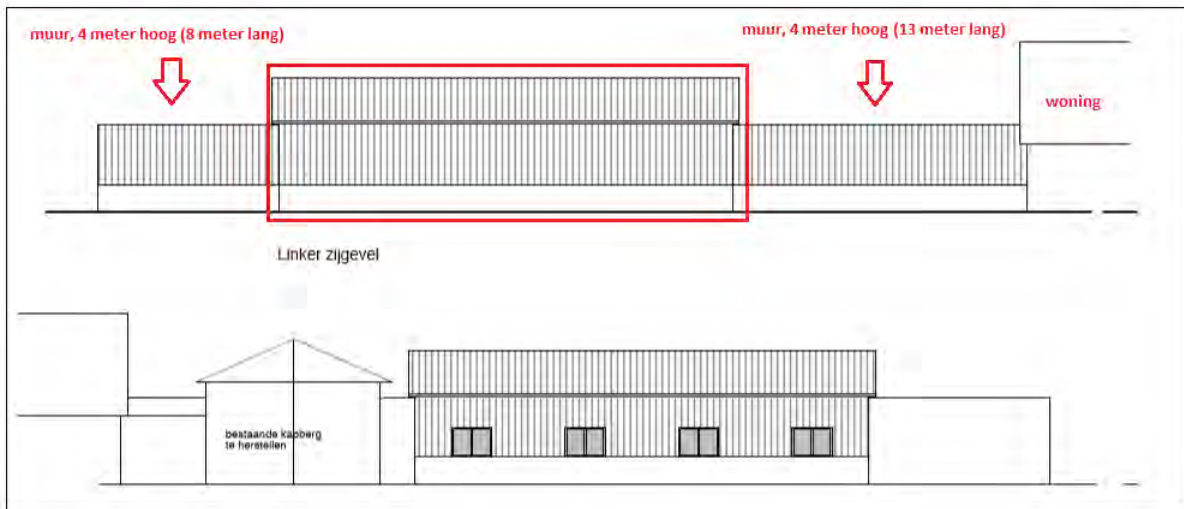
Om het geluidsniveau op het perceel te beperken, wil de eigenaar een bestaande loods aan de zuidzijde van het perceel slopen en deze vervangen door een nieuwe, grotere opslagloods welke aan de noordzijde van het perceel (evenwijdig aan de snelweg) wordt geplaatst. Er wordt 104 m² aan bestaande opstallen gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een loods gebouwd van 20 meter lang en 10 meter breed. Het oppervlakte aan bebouwing neemt met 96 m² (10,5%) toe tot 1.006 m². Een nieuwe loods van deze omvang is nodig om de landbouw- en voerwerktuigen die nu buiten staan, binnen te kunnen zetten.

De nieuwe loods wordt met een geluidswerende muur verbonden met de woning. Hierdoor wordt er een aaneengesloten geluidsscherm gerealiseerd, waardoor het geluidsniveau op het buitenterrein afneemt.



Indeling perceel nieuwe situatie

De nieuwe loods is 20 x 10 meter en wordt evenwijdig aan de A12 geplaatst en krijgt een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 5,8 meter. Aan weerszijden van de loods wordt een 4 meter hoge muur gebouwd, waarmee het wegverkeerslawaai maximaal wordt geweerd op het terrein. De muur sluit aan de westzijde aan op de bedrijfswoning (in totaal 13 meter lang) en loopt in oostelijke richting 8 meter door. Daarmee wordt een geluidscherm van 41 meter en (tenminste) 4 meter hoog gerealiseerd.



Nieuwe loods met aan weerszijde een (geluids-) muur en de te behouden kapschuur

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Tussen het geluidscherm en de snelweg, wordt een streekgebonden groenstrook gerealiseerd, waarmee het perceel vanaf de snelweg een groen aanzicht krijgt. Een wisselende beplanting waarbij knotwilgen afgewisseld worden met struweelbeplanting bestaande uit bijvoorbeeld meidoorn, veldesdoorn, liguster (blijft groen), sleedoorn, vuilboom, elzen en gelderse roos. Het doel van de hagen is het afschermen van de geluidsmuren. In combinatie met knotwilgen levert dit vanaf de noordzijde een passend beeld op.



Landschappelijke inpassing

In de regels is de landschappelijke inpassing als voorwaardelijk verplichting opgenomen.

2.2.3 Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van de beoogde bestemmingswijziging (van 'wonen' naar 'bedrijf', waarmee uitsluitend het agrarisch loonbedrijf wordt mogelijk gemaakt) is bewerkt.

Zoals genoemd in paragraaf 2.1 heeft het loonbedrijf één medewerker, namelijk de eigenaar. Hij heeft geen personeel in dienst. Op eigen terrein worden uitsluitend de voertuigen gestald, die nodig zijn om *op locatie* mest uit te rijden, het gras te maaien, het gras en de gewassen op te rapen en het hooi en grasbalen te persen.

De werkzaamheden gebeuren op locatie bij agrarische bedrijven in de omgeving. In de meeste gevallen duurt een klus de hele dag, maar het komt ook voor dat halverwege de dag ander materieel (voertuig) nodig is. Dit betekent dat het gemiddelde aantal motorvoertuigen per etmaal op 4 uitkomt voor het bedrijf.

De bedrijfswoning genereert ook een beperkte verkeersgeneratie, namelijk 4 tot 6 motorvoertuigen per etmaal (mtv/etm). In totaal genereert het perceel daarmee maximaal 10 mtv/etm.

Met de legalisering van het loonbedrijf wordt, ten opzichte van een woonbestemming, maximaal 4 mtv/etm extra gegenereerd. Deze toename is zeer gering en kan heel goed opgevangen worden door het aanwezige wegennet. De verkeersgeneratie vormt geen beperking voor de beoogde bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

De uitbreiding heeft een kleinschalig en lokaal karakter. Het rijksbeleid voorziet niet in bepalingen die relevant zijn voor de uitbreiding. De uitbreiding valt dan ook binnen de reikwijdte van het rijksbeleid, vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Om die reden wordt hier dan ook niet verder op het rijksbeleid ingegaan. Wel wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en het 'Koninklijk Besluit betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen' behandeld.

3.1.1 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Als stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De tot 1 juli 2017 in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, (en vierde lid) van het Bro opgenomen eis dat de actuele regionale behoefte dient te worden beschreven is gewijzigd in die zin dat de elementen "actuele" en "regionale" komen te vervallen.

Bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De Afdeling hanteert een aantal uitgangspunten, die gehanteerd worden bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling (uitspraak 201608869/1/R3).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

De plannen omvat de bouw van een loods van 20 meter lang en 10 meter breed. Doordat een deel van de bestaande opstallen gesloopt worden, neemt het oppervlakte aan bebouwing op het perceel toe met 96 m². De bestemmingswijziging van 'wonen' naar 'bedrijf' omvat een terrein van meer dan 500 m². Met dit bestemmingsplan wordt het bedrijf juridisch-planologisch gelegaliseerd.

Gezien de uitgangspunten die de Afdeling hanteert, wordt geconstateerd dat met dit bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Het loonbedrijf is al sinds 2008 aanwezig. Aangezien het bedrijf nog steeds bestaat, kan niet anders geconcludeerd worden dan dat het bedrijf voldoet aan een lokale behoefte.

3.1.2 **Koninklijk Besluit betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen**

Om de veiligheid voor het verkeer op de snelweg te garanderen, is reeds in 1958 een Koninklijk Besluit genomen dat bepaald dat het verboden is om binnen 30 meter van de grens van de autosnelweg te bouwen, te herbouwen of bestaande bouwwerken te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken. Het is verboden illegaal opgerichte bouwwerken te handhaven binnen deze zone.

De afstand van het perceel tot aan de rand van de snelweg bedraagt circa 50 meter. Daarmee valt zowel de bestaande als de gewenste nieuwe bebouwing buiten de 'veiligheidszone' van 30 meter.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 en Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (PRV)' vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Tevens is toen de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)' vastgesteld. In de structuurvisie worden de ruimtelijke doelstellingen van de provincie Utrecht beschreven. Met de verordening wordt de verwezenlijking van de beschreven doelstellingen beoogt. In december 2016 is een herijking van de verordening vastgesteld.

Het plangebied wordt in de provinciale verordening aangemerkt als 'overstroombaar gebied', als landschap 'Het Groene Hart' en als 'landelijk gebied'. De aanduiding 'landelijk gebied' heeft consequenties voor het plangebied. De andere aanduidingen niet.

Landelijk gebied - artikel 3.8

In artikel 3.8 van de verordening staat dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat:

- a. percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.

Voor het perceel aan Reijerscop 24a betekent dit:

- Het agrarisch loonbedrijf is sinds 2008 gevestigd aan Reijerscop 24a. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan abusievelijk een woonbestemming. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd in een bedrijfsbestemming, waarmee recht wordt gedaan aan de feitelijke *bestaande* situatie. Het betreft geen nieuw bedrijf. Zowel de woon- als de bedrijfsbestemming wordt aangemerkt als stedelijke functie. Om het geluidsniveau op het perceel te verbeteren, worden geluidwerende maatregelen getroffen. Zowel de te nemen maatregelen als de bedrijfsbestemming hebben geen effect op de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De bedrijfsvoering van nabij gelegen agrarische bedrijven wordt niet beperkt (zie ook paragraaf 5.1).
- In de bestaande situatie is 910 m² aan bebouwing aanwezig. Er wordt 104 m² aan bestaande opstallen gesloopt en een nieuwe loods van 200 m² wordt gebouwd. De toename van bebouwing bedraagt 96 m² (10,5%).

Geconstateerd wordt dat de uitbreiding van de bebouwing en de wijziging van de bestemming niet in strijd is met de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Harmelen gelden voor het perceel een drietal dubbelbestemmingen, namelijk:

- de dubbelbestemming 'archeologie 3';
- de dubbelbestemming 'karakteristiek verkavelingspatroon' en
- de dubbelbestemming 'waarde – openheid'.

Een deel van het perceel (de zuidwest hoek) heeft een gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone'.

Dubbelbestemming 'archeologie 3'

Ter plaatse geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Indien er grondwerkzaamheden op een diepte van meer dan 100 cm en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² plaats vinden, dient aangetoond te worden dat er geen archeologische waarden verloren gaan. Ten behoeve van de

sloop en nieuwbouw vinden geen activiteiten plaats die voldoen aan de hiervoor genoemde maten.

De archeologische verwachtingswaarde levert daarom geen belemmering op voor de beoogde plannen.

Dubbelbestemming 'karakteristiek verkavelingspatroon'

De op voor 'Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden van het karakteristieke verkavelingspatroon van het landschap. Het is niet toegestaan om zonder vergunning oppervlakteverharding groter dan 200 m² te realiseren.

Dit bestemmingsplan maakt een toename van bebouwing mogelijk van 137 m² op een bestaande bouwkaavel. Geconstateerd wordt dat het karakteristieke verkavelingspatroon van het landschap niet wordt aangetast met de functiewijziging en de beperkte uitbreiding van de bedrijfsgebouwen.

Dubbelbestemming 'waarde – openheid'

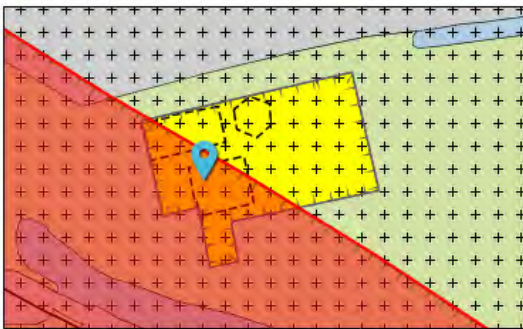
De op voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de grootschalige openheid van het gebied dient te worden beschermd. Deze bepaling is niet van toepassing op de meeste bestemmingen (bijvoorbeeld 'wonen-1' en 'bedrijf'). Indien een activiteit leidt tot een significante aantasting van de openheid wordt dit beschouwd als strijdig gebruik.

Met de beoogde plannen vindt er geen significante aantasting plaats van de openheid van het landschap. Op het perceel is in de bestaande situatie de nodige bebouwing aanwezig. Met een beperkte toename van bebouwing (binnen de bestaande bebouwingscontour) wordt de grootschalige openheid van het gebied niet aangetast.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone'

Voor een gedeelte van het perceel is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:

- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 40 m of meer onder maaiveld;
- grond- en funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 m of meer onder maaiveld;
- werken tot stand brengen of handelingen verrichten waardoor direct of indirect warmte aan het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, met inbegrip van het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.



Ligging boringsvrije zone

De beoogde sloop - en bouwplannen vinden buiten de gebiedsaanduiding plaats. Bovendien worden er geen grondwerkzaamheden uitgevoerd op een diepte van 40 meter of meer.

Geconcludeerd wordt dat de gebiedsaanduiding en geen van deze dubbelbestemmingen zorgen voor belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Kader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Wettelijk kader

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Vierde Nota Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota vormt de basis voor de watertoets, welke in het Besluit ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen is voorgeschreven. Centrale doelstelling van de nota is "Het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijppingspunten:

1. het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
2. het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
3. een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
4. aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;

5. voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
6. het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
7. het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Keur Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten.

Nieuw toegevoegde bebouwing heeft gevolgen voor de snelheid waarmee het regenwater naar de sloten afstroomt. Hetzelfde geldt bij uitbreiding van (erf)verharding. In de Keur is daarom opgenomen dat het verboden is om zonder watervergunning hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versneld af te voeren. Voor oppervlakken tot 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in niet stedelijk gebied gelden algemene vrijstellingregels voor watercompensatie. Indien er watergangen gedempt worden, dienen deze wel gecompenseerd te worden.

In het geval dat nieuwe verharding of uitbreiding van bestaande verharding aangebracht wordt boven de gestelde ondergrens (500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in niet stedelijk gebied) moeten compenserende maatregelen worden getroffen trefpen die deze overlast voorkomen. Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

4.2 Het plangebied

Als gevolg van de plannen neemt de verharding zeer beperkt toe. Vrijwel het gehele terrein is reeds verhard. De enige uitzondering daarop is de grond, gelegen tussen de kapberg en de verharding in waar momenteel voer- en werktuigen gestald worden en opslagactiviteiten plaats vinden. Deze toename aan verharding bedraagt circa 150 m².



Toename verharding.

Gezien de zeer beperkte toename van verharding is er geen noodzaak voor het nemen van compenserende maatregelen (realiseren extra water). Het hemelwater van de nieuw te bouwen loods wordt afgevoerd naar de nabij gelegen sloot, omdat infiltratie ter plekke niet mogelijk is. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft geadviseerd het hemelwater via een berm af te voeren richting het oppervlaktewater, zodat eventueel verontreinigd water (deels) gereinigd wordt.

HDSR heeft aanvullend geadviseerd om niet-uitlogend materiaal te gebruiken voor de dakgoten (dus geen zink). Beide adviezen worden voorgelegd aan initiatiefnemer.

Hoofdstuk 5 Milieu en overige omgevingsaspecten

Met het opstellen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan mogelijk is uit oogpunt verschillende milieuaspecten. Het gaat hier om de volgende aspecten:

1. bedrijven en milieuzonering;
2. geluid;
3. luchtkwaliteit;
4. externe veiligheid;
5. bodem;
6. flora en fauna;
7. archeologie en cultuurhistorie;
8. duurzaamheid;
9. Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Wet - en regelgeving

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.
- *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies*
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient tenminste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.
- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen*
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

5.1.2 Plangebied

Gemengd gebied

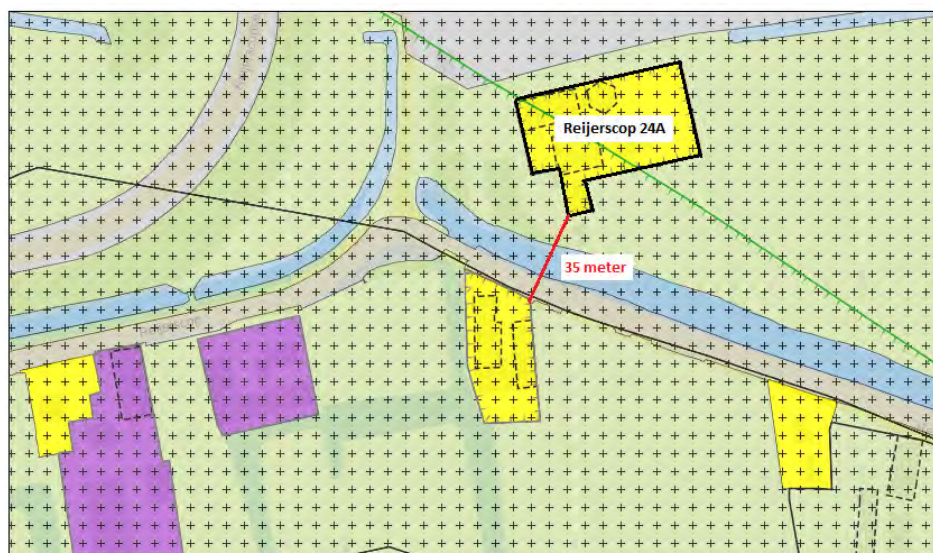
Het plangebied is aan te merken als gemengd gebied, gezien de ligging direct naast rijksweg A12. Door de ligging in een gemengd gebied, gelden afwijkende richtafstanden. De richtafstanden worden met 'één stap' verlaagd. Voor bedrijven met een categorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter in geval van een rustige woonwijk, maar in geval van een gemengd gebied wordt deze afstand verlaagd naar 30 meter.

Het agrarische loonbedrijf aan Reijerscop 24A is volgens de brochure van de VNG te beschouwen als een categorie 3.1 bedrijf (SBI-code 016). Het aspect 'geluid' is hierbij bepalend (50 meter). Gezien de ligging in een gemengd gebied (direct naast de snelweg), geldt voor het bedrijf een richtafstand van 30 meter tot een nabij gelegen gevoelige functie.

Daarbij wordt opgemerkt dat het wegverkeerslawaai ter plaatse hoog is. Dat is ook de reden dat er op het perceel aan de Reijerscop 24A geluidafschermende bebouwing geplaatst wordt.

Omgeving

In de nabijheid van het plangebied zijn een aantal woningen, bedrijven en agrarische bedrijven aanwezig. Het perceel dat bepalend is voor de mogelijkheden aan Reijerscop 24A, doordat dit het perceel is dat het dichtst bij ligt, is de woning aan Reijerscop 24. De afstand tussen het bouwvlak van Reijerscop 24A en dit perceel is 35 meter. De afstand tot de woning is nog groter. Deze afstand voldoet ruim aan de richtafstand voor gemengd gebied (van 30 meter).



Conclusie

Het wijzigen van de bestemming van het perceel aan Reijerscop 24A in 'bedrijf', waarmee een agrarisch loonbedrijf mogelijk is, levert geen beperkingen op voor de nabij gelegen functies. Milieuzonering levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Wet - en regelgeving

5.2.1.1 Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen)

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

5.2.1.2 Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. Op grond van artikel 44 Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai 50 dB(A). Op grond van artikel 45 Wgh kan voor nieuwe woningen een hogere waarde worden vastgesteld van 55 dB(A) en voor bestaande woningen 60 dB(A). In het bestemmingsplangebied zijn bedrijventerreinen gesitueerd. Om het leefklimaat voor omwonenden in beeld te brengen wordt in de verdere uitwerking de geluidsbelasting van de bedrijven op de nieuw te bouwen woningen onderzocht.

Nabij het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein, een zone van een gezoneerd industrieterrein of een bedrijventerrein met geluidafspraken (geluidbeheersplan) aanwezig. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.2.1.3 Railverkeer

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Het plangebied ligt niet in een zone van een spoorweg. Spoorwegverkeerslawaai is daarom niet relevant voor het plangebied.

5.2.2 Plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe infrastructuur of een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. Het bestaande gebruik wordt gelegaliseerd (krijgt een passende bestemming) en er wordt (geluid-) afschermd bebouwing mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het geluidsniveau op het perceel omlaag gebracht. Op grond van de Wgh is er geen noodzaak voor het doen van akoestisch onderzoek.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wet - en regelgeving

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 5.1. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ en 0,75 µg/m³ PM_{2,5} jaargemiddeld);
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Grenswaarden				
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeef fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Regeling NIBM

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 andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- woningbouw = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en
- woningbouw = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Uit de NIBM-tool blijkt dat bij meer dan 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier bijvoorbeeld door middel van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan			Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1280	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1285
Aandeel vrachtverkeer		0.0%	Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20	Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,24		PM ₁₀ in µg/m ³	0,24
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie			Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Rekentool 'niet in betekenende mate'

Bestaande luchtkwaliteit

Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft op haar site gegevens over de bestaande luchtkwaliteit en de verwachtingen in de toekomst staan. In onderstaande tabel een overzicht van de waarden voor het plangebied in 2015 en de verwachte waarden in 2020 en 2025.

	2015	2020	2025
NO₂	28 - 32 µg/m ³	20 - 24 µg/m ³	18 - 22 µg/m ³
PM₁₀	24 - 26 µg/m ³	22 - 24 µg/m ³	20 - 24 µg/m ³
PM_{2,5}	15 - 16 µg/m ³	14 - 15 µg/m ³	13 - 14 µg/m ³

Overzicht waarden luchtkwaliteit (bron: www.odru.nl, geoloket)

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM₁₀ en voor PM_{2,5} strengere waarden, namelijk 20 µg/m³ en 10 µg/m³. Gezien de (verwachte) toekomstwaarden is het aannemelijk dat in de toekomst voldaan wordt aan de waarden van de WHO en de GGD.

5.3.2 Plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik gelegaliseerd (krijgt een passende bestemming) en er wordt (geluid-) afscherpende bebouwing mogelijk gemaakt.

Gezien de aard van dit bestemmingsplan en de aanwezige waarden van de luchtkwaliteit, wordt geconstateerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) vormen 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.

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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

5.4.2 Plangebied

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe Bevi-bedrijven mogelijk.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit gedeelte van Harmelen niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. In de directe nabijheid, op circa 50 meter afstand, is de snelweg (A12) aanwezig. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Indien sprake is van het realiseren van een nieuwe functie, dienen de ruimtelijke consequenties onderzocht te worden. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe functie of een intensivering van een bestaande functie mogelijk gemaakt. Bestaand gebruik krijgt een passende bestemming en er wordt (geluid-) afschermdende bebouwing mogelijk gemaakt.

Ongeacht of sprake is van een nieuwe functie of intensivering van een bestaande functie dient in beginsel voor ieder plan dat binnen 200 meter is gelegen van een transportroute voor gevaarlijke stoffen het groepsrisico bepaald te worden (artikel 8 lid 1, Besluit externe veiligheid transportroutes). De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal personen. In dit geval kan een beroep worden gedaan op artikel 8 lid 2 onder b van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

De Veiligheidsregio Utrecht is gevraagd advies uit te brengen inzake de bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit en de zelfredzaamheid (artikel 9, Besluit externe veiligheid transportroutes). Hen reactie is in bijlage 1 toegevoegd. De Veiligheidsregio Utrecht heeft aangegeven dat uit oogpunt van de externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied, welke een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. 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.

5.5 Bodem

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wet Bodembescherming

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging en de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren

Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

- Saneren

Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Voor een aantal situaties geldt een vrijstelling voor het aanleveren van een bodemonderzoek:

1. gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, bijvoorbeeld een loods waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven;
2. bouwwerk dat geen gebouw is, bijvoorbeeld een brug;
3. bouwwerken die de grond niet raken, bijvoorbeeld een dakkapel;
4. bij interne verbouwingen.

Bij een bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen met meer dan 2 uur per dag), altijd een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) worden uitgevoerd. Bij bouwwerken met een kleinere oppervlakte moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden indien de bodem verdacht is op bodemverontreiniging.

5.5.2 Plangebied

Voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is er geen noodzaak om bodemonderzoek te doen. Er kan gebruik gemaakt worden van de vrijstelling die de Wet Bodembescherming biedt, omdat de gewenste nieuwbouw een loods betreft waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven. Voor de bestemmingswijziging van 'wonen' naar 'bedrijf' is ook geen bodemonderzoek nodig.

De te slopen houten opstal (van 104 m²) is voorzien van een asbest dak. Hiervoor wordt een asbestinventarisatie gemaakt en een sloopmelding voor aangevraagd. Het asbestdak maakt de bodem niet verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Beleid en wetgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels. De internationale verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn vanaf 1 januari 2017 verwerkt in de Wet Natuurbescherming.

Uitspraak Raad van State

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) mag niet als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt. Dat blijkt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet (meer), aldus de Afdeling bestuursrechtspraak.

Uitspraak Raad van State (29 mei 2019)

Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is nodig als op voorhand met wetenschappelijke zekerheid significante effecten op voor stikstof gevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden *niet* kunnen worden uitgesloten. Om daar een beeld bij te krijgen kunnen de volgende stappen doorlopen worden:

1. Voorfase: 10 km. Is de afstand groter dan 10 km, dan kan voor de *meeste* projecten geconcludeerd worden dat op voorhand geen significante effecten op stikstofgevoelige habitattypes plaats vinden.
2. Voorfase: check effectenindicator (<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorappl.aspx>).
3. Voortoets (1): berekenen depositie aan de hand van een het (vernieuwde) Aeuriusmodel. Is de stikstofdepositie 0,00 mol per hectare per jaar, dan kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.
4. Voortoets (2): in geval de stikstofdeositie meer dan 0,00 mol per hectare per jaar is, pas het plan aan.
5. Voortoets (3): intern salderen. Onderzoek of er een mogelijkheid is om intern te salderen.
6. Voortoets (4): ecologische voortoets, passende beoordeling, mitigerende maatregelen, extern salderen en ADC-toets. Wanneer deze effecten niet kunnen worden uitgesloten kan op grond van een Passende beoordeling of middels een ADC-toets alsnog vergunning worden verleend. Dan gelden er aanvullende eisen.

Ecologische Hoofdstructuur - Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de

ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2 Plangebied

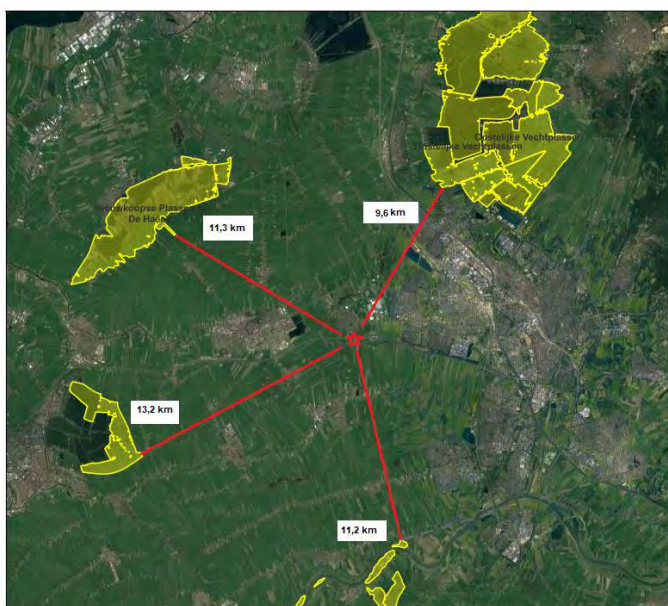
Wet Natuurbescherming

De loods die gesloopt wordt tot op heden intensief gebruikt als machineberging (voer- en werktuigen). Deze functie wordt vervangen, en verder uitgebreid door de nieuwe loods. Met andere woorden: de gronden worden gebruikt voor de bedrijfsvoering van het agrarische loonbedrijf. Gezien de bedrijfsmatige activiteiten is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde soorten voorkomen.

Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden betreffende de sloop en evt. het verwijderen van beplanting en groen moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (indicatief 15 maart t/m juli). Indien binnen het broedseizoen wordt gestart, moet voorafgaand door een ter zake deskundige (ecoloog) worden vastgesteld dat er geen broedgevallen aanwezig zijn die door de werkzaamheden verstoord.

Natura 2000 gebied - stikstof

Binnen een afstand van 15 km van het plangebied zijn een viertal Natura 2000 gebieden aanwezig die stikstofgevoelige habitattypes huisvesten. In onderstaande verbeelding is de ligging van deze gebieden ten opzichte van het plangebied, met de daarbij behorende afstanden, weergegeven.

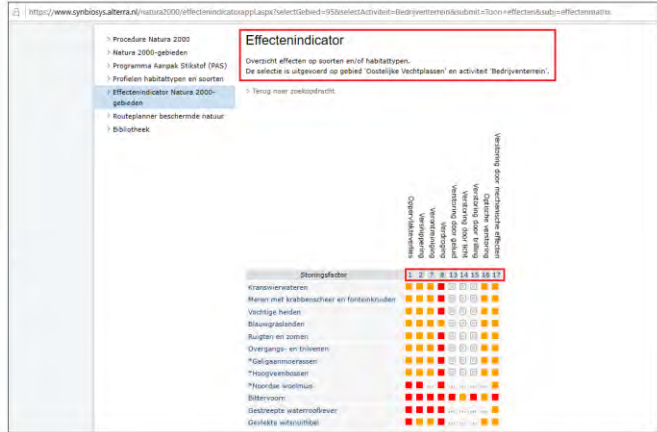
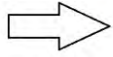


Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden (bron: <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx>)

Voor Reijerscop 24a zijn de hiervoor genoemde stappen doorlopen. Daaruit blijkt dat:

1. Natura 2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen' op 9,6 km afstand ligt. De andere drie Natura 2000 gebieden liggen op meer dan 10 km afstand.
2. Uit de effectenindicator blijkt dat een bedrijf geen effect heeft op 'verzuring en vemesting door stikstof uit de lucht' voor Natura 2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen'.

Gezien de resultaten van de eerste twee stappen is een berekening van de stikstofdepositie niet nodig. Zeker niet gezien de verkeersgeneratie van het bedrijf van gemiddeld 10 mvt/etm (zie ook paragraaf 2.2.3). Een verdere toetsing op grond van de Wet Natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



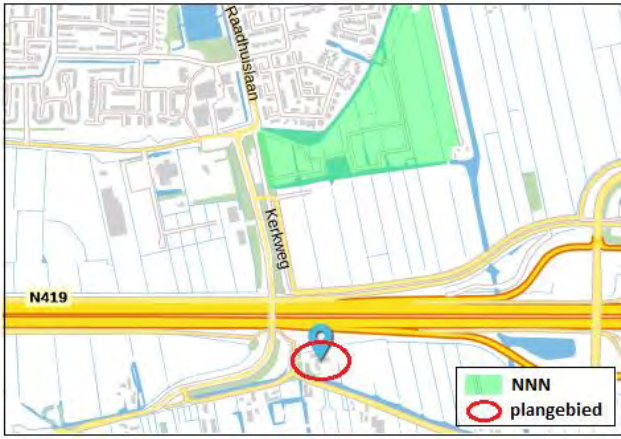
Resultaat effectenindicator (bron: <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorappl.aspx?subj=effectenmatrix&tab=1>)

NNN

Aan de zuid-oost kant van Harmelen is een NNN aanwezig. De afstand tussen het plangebied en de NNN is ruim 400 meter. Tussen het plangebied en de NNN ligt bovendien de snelweg A12.

Met dit bestemmingsplan krijgt het bestaande gebruik een passende bestemming en er wordt (geluid-) afschermd bebouwing mogelijk gemaakt. Het perceel krijgt geen nieuwe functie.

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat de NNN geen beperkende werking heeft voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.



Ligging plangebied ten opzichte van NNN (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanaf 1 januari 2012 is in het Bro vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van deze plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

De cultuurhistorische waarden kunnen bestaan uit vastgestelde, monumentale waarden en waardevolle elementen. Over het algemeen wordt bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen. Waardevaste elementen hebben een beschermde status en zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke verordening aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Waardevolle elementen zijn daarentegen niet formeel beschermd, maar kunnen een bijzondere karakteristieke of geschiedkundige waarde hebben en van belang zijn als cultuurdrager.

De cultuurhistorische waarde van een plangebied is zodoende niet alleen afhankelijk van beschermde monumentale waarden binnen het gebied, maar kan zeker ook bepaald worden door waardevolle structuren of objecten in de directe omgeving. Bij het inventariseren dient dan ook zowel naar het plangebied als naar de omgeving daarvan gekeken te worden.

Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Voor 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeenteraad van Woerden heeft de 'Archeologische beleidskaart Woerden' vastgesteld. Voor het gehele grondgebied van de gemeente is een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische waarden en verwachtingenkaart en een maatregelenkaart opgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden is een archeologiebeleid opgesteld. De archeologische maatregelenkaart is afgeleid uit de archeologische waarden- en verwachtingenkaart, waarbij de beleidsadviezen in de legenda zijn opgenomen.

5.7.2 Plangebied

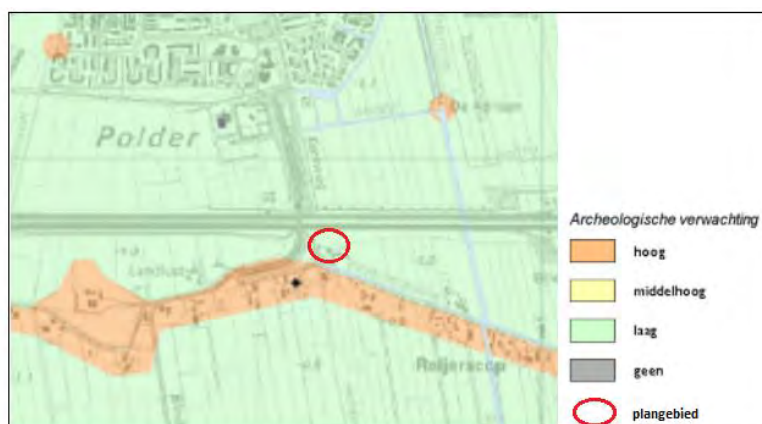
Archeologie

Monument

De te verbouwen woning en de achterliggende voormalige bedrijfspanden zijn geen gemeentelijk - of rijksmonument. Er zijn daarmee geen beperkingen voor de verbouw.

Archeologische verwachtingswaarde

Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarden aanwezig. De archeologische verwachtingswaarde is laag. Het betreft landschappelijke eenheden (komgronden) met een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden.



Uitsnede archeologische waarden - en verwachtingskaart Woerden

Aan gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde is categorie 5 van de maatregelenkaart van toepassing. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is om alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen archeologisch vooronderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting te specificeren. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, danwel planaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen). Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 10.000 m²
- diepte bodemingreep: 1 meter -mv

Er is daarmee een onderzoeks eis indien er grondwerkzaamheden plaats vinden van meer dan 10.000 m² en dieper dan 100 cm –mv.

Voor de beoogde plannen vinden geen bodemversturende werkzaamheden plaats van meer dan 10.000 m² en dieper dan 100 cm. Ten behoeve van de sloop en nieuwbouw is geen archeologisch onderzoek nodig. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft behouden op het perceel als signaalfunctie. Indien tijdens uitvoering van de werkzaamheden een (mogelijke) archeologische vondst wordt gedaan, moet deze op grond van de art. 5.10 van de Erfgoed worden gemeld bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. gemeente Woerden).

Cultuurhistorie

De woning op het perceel is aangemerkt als karakteristiek gebouw. Daarnaast zijn zowel de kapberg als de te behouden schuur aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen'. Beide bijgebouwen worden behouden en de kapschuur wordt opgeknapt.

Voor de landschappelijke waarden (de openheid en het verkavelingspatroon) wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan geen afbreuk doet aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Duurzaamheid

Landelijk beleid

Het rijk wil het gebruik van hernieuwbare energiebronnen (de nieuwe term voor duurzame energie) stimuleren. De Europese doelstelling voor hernieuwbare energie is hiervoor leidend. Deze doelstelling gaat uit van 14% hernieuwbare energie in 2020. Op dit moment is de bijdrage van hernieuwbare energiebronnen in de landelijke energievraag slechts 4%.

Per 1 januari 2015 zijn in het Bouwbesluit de eisen met betrekking tot energiezuinigheid en milieu aangescherpt. De EPC normen (de energieprestatiecoëfficiënt) zijn van toepassing op nieuw te bouwen woningen en utiliteitsgebouwen. De EPC normen zijn niet van toepassing op een schuur voor een agrarische loonwerkbetrijf.

Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft in het voorontwerp van de provinciale structuurvisie de ambitie neergelegd in 2040 het grondgebied van de provincie klimaatneutraal georganiseerd te willen hebben. Hierin gaat het ondermeer om een situatie waarin de provincie onafhankelijk is van de beschikbare fossiele brandstoffen. Om dit doel te realiseren moet er veel gebeuren en moeten de eerste stappen al vroeg worden gezet. De provincie wil het gebruik van alle duurzame energiebronnen stimuleren. Een klimaatneutraal georganiseerd grondgebied in 2040 heeft niet alleen een CO₂-reductie en onafhankelijkheid van fossiele brandstoffen als voordeel. Verbetering van de luchtkwaliteit en de kansen voor de Utrechtse duurzaamheidseconomie zijn belangrijke bijkomende voordelen.

Regionaal beleid

De gebiedscommissie Utrechtse Waarden onderschrijft de provinciale doelstelling van klimaatbestendigheid en energieneutraliteit in 2040 in het document 'Klimaat en Energie in de Utrechtse Waarden' en ziet hierin een belangrijke rol voor het landelijk gebied. Op die manier is het leefgebied van de Utrechtse Waarden¹ bestand tegen toekomstige weersomstandigheden en stoot de provincie per saldo geen broeikasgassen uit. De veranderende weersomstandigheden geven een groter overstromingsrisico, soms meer wateroverlast, soms juist meer watertekorten en hogere temperaturen. Voor het gebied is het dan ook belangrijk om plannen te maken die inspelen op deze klimaateffecten, bijvoorbeeld door het stimuleren van groene daken en gevels.

Daarnaast heeft het gebied een verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan het zoveel mogelijk voorkomen van klimaatverandering. Energiebesparing enerzijds en lokale energieopwekking uit biomassa, zon en wind anderzijds moeten daaraan bijdragen. Met name voor biomassa ziet de commissie kansen omdat de belangstelling er al is en omdat biomassa bij uitstel regionaal georganiseerd kan worden. Omdat fossiele bronnen steeds duurder worden, is inzetten op besparing van energie en het zoeken naar lokale, duurzame energiebronnen ook goed voor de portemonnee en de regionale economie.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen waarin de ambitie omtrent duurzaamheid is verwoord: de gemeente heeft onder andere de ambitie uitgesproken om in 2030 CO₂-neutraal te zijn.

Plangebied

Het dakvlak van de nieuw te bouwen loods wordt geschikt gemaakt voor het plaatsen van zonnepanelen.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (verder: het Besluit mer) is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit mer.

Het wijzigen van de bestemming 'wonen' in 'bedrijf' is te beschouwen als een "stedelijk ontwikkelingsproject" (categorie D11.2). In het Besluit mer is een drempelwaarden opgenomen. Voor projecten die boven deze drempelwaarden uit komen, geldt dat er een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor projecten die onder de drempelwaarden blijven, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Sinds 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie schrijven. Een aanmeldingsnotitie hoeft alleen opgesteld te worden als de initiatiefnemer niet het bevoegd gezag is van de voorgenomen activiteit. Deze aanmeldingsnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldingsnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit op het milieu. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van de notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

bestemmingsplan Reijerscop 24a

De drempelwaarden het Besluit mer zijn:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming passend gemaakt aan de feitelijke bestaande situatie. Er wordt ver onder de drempelwaarden van het Besluit mer gebleven. In voorgaande hoofdstukken zijn alle aspecten benoemd die terug moeten komen in de aanmeldingsnotitie. Daarmee is voorliggend bestemmingsplan te beschouwen als aanmeldingsnotitie.

Uit de hoofdstukken 4 en 5 blijkt dat de beoogde functiewijziging *geen* belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Er is daarmee geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport. Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft niet gepubliceerd te worden.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén juridisch bindende werking, maar vervult een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

6.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat een aantal bestemmingen. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwbevestigingen is maximaal aangesloten bij de bepalingen die voor deze bestemming gelden in bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen'. In deze paragraaf een korte toelichting op de gebruiks- en bouwbevestigingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit één bestemming, namelijk 'Bedrijf'. De dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 3', 'waarde - karakteristieke verkavelingspatroon' en 'waarde - openheid' zijn behouden. Datzelfde geldt ook voor de specifieke bouwaanduidingen voor de aanwezige karakteristieke gebouwen en de gebiedsaanduidingen. Voor al de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is aangesloten bij de bepalingen zoals die gelden voor bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen'.

De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van een agrarische loonbedrijf. Op het perceel mag maximaal 1.006 m² aan bebouwing aanwezig zijn. Gebouwen mogen een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter hebben. Uitzondering hierop vormt de nieuw te realiseren loods van 200 m², welke dient als geluidwerende voorziening dient. Deze bebouwing mag een goothoogte van 4 meter hebben (en een maximale bouwhoogte van 6 meter).

Er zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

1. om te voorkomen dat er nooit meer bebouwing dan 1.006 m² aanwezig is, mag de nieuwe loods pas gebouwd worden nadat een opstal van 104 m² gesloopt is;
2. de landschappelijke inpasbaarheid. Binnen een jaar na het inwerking treden van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing gerealiseerd te zijn, zoals bedoeld in paragraaf 2.2.2 van de toelichting en bijlage 1 van de regels.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

Plangebied

Er wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is daarom geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Met initiatiefnemer wordt wel een planschadeovereenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg 3.1.1. Bro

Het bestemmingsplan is voor wettelijke vooroverleg opgestuurd (overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening). De provincie heeft te kennen gegeven geen aanleiding te zien voor het geven van opmerkingen. De Veiligheidsregio Utrecht heeft aangegeven dat uit oogpunt van de externe veiligheid er geen belemmeringen zijn. Het advies van HDSR is verwerkt.

7.2.2 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Reijerscop 24a

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	11
Artikel 5	Waarde - Karakteristieke verkavelingspatroon	14
Artikel 6	Waarde - Openheid	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 13	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 14	Overgangsrecht	30
Artikel 15	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Reijerscop 24a van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.BPReijerscop24a-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 verbeelding:

de plankaart van het bestemmingsplan "Reijerscop 24a" bestaande uit de verbeelding(en) met nummer(s) NL.IMRO.0632.BPReijerscop24a-OW01;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf:

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

- a. akker- en tuinbouw: de teelt van gewassen op open grond; daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;
- b. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- c. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwoedergewassen;
- d. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- e. glastuinbouw: de bedrijfsmatige teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- f. paardenfokkerij: het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar;
- g. kwekerij: het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, niet zijnde een tuincentrum;

1.7 agrarisch loonwerkbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het landelijk gebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van agrarische werktuigen of apparatuur;

1.8 ambachtelijk bedrijf:

1. een (producerend en/of verzorgend) bedrijf voor de uitoefening van ambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welk wordt gekenmerkt door het geen hierna is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaatsheeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - a. het productieproces wordt grotendeels "met de hand" of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke

- arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
- b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

1.9 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.;

1.11 archeologische waarden:

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;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bed en breakfast appartement:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft. Onder recreatief nachtverblijf is bed and breakfast appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep mensen;

1.14 bedrijfswoning:

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

1.15 bestaand:

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; 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;

1.16 bestaand(e) maatvoering:

maatvoering, zoals dat rechtens bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

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

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 cultuurhistorisch waardevol bijgebouw:

bijgebouw aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding' - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw', dat als cultuurhistorisch waardevol geïnventariseerd is en als zodanig is aangeduid of door een cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed als zodanig is aangewezen;

1.27 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;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.30 horeca:

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

1.31 kampeermiddel:

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

1.32 karakteristiek hoofdgebouw:

hoofdgebouw, aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw', dat als cultuurhistorisch waardevol is geïnventariseerd is en de karakteristieke boerderijen, bestaande uit de woning met daaraan vastgebouwd de tot de boerderij behorende bedrijfsruimte (voormalige deel), die als zodanig zijn aangeduid of door een cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed als zodanig is aangewezen;

1.33 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, meer dan 8 uur per week of langer dan 3 maanden. De mantelzorger zorgt onbetaald en heeft een persoonlijke band met de hulpvrager, als familielid, vriend of kennis;

1.34 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties;

1.35 ondergeschikte nevenactiviteit:

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

1.36 overig bouwwerk:

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

1.37 overkapping:

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

1.38 paardenhouderij:

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

1.39 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;

1.40 Staat van bedrijven:

de Staat van Bedrijven die van deze regels deel uit maakt.

1.41 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;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden onderling

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een overig bouwwerk:

de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch loonwerkbedrijf;
- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1;
- c. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
- d. ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit namelijk:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 4. paardenhouderij;
 5. hoveniersbedrijf;
 6. natuur- en landschapsbeheer;
 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
 8. logies in de woning;
 9. zorgboerderij met dagopvang;

met daarbij behorende:

- e. erfbeplanting;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat binnen de bestemming niet is begrepen:

- j. detailhandelsbedrijven, anders dan detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering en tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- k. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in een belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in de Wet geluidhinder.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen bij bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 1.006 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat de goothoogte van het gebouw dat dient als geluidwerende voorziening niet meer dan 4 m bedraagt;
- d. de maximale bouwhoogte van de muur, welke dient als geluidwerende voorziening, bedraagt niet meer dan 4 m;
- e. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud, indien dit als zodanig is vergund;
- g. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de

voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot respectievelijk de betreffende bedrijfswoning of het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;

- h. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan het verkavelingspatroon van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- i. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
- l. in afwijking van het bepaalde in sub k, mag bij meerdere wooneenheden in een karakteristieke hoofdgebouw en/of bij bewoning van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² voor al deze wooneenheden tezamen;
- m. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- n. de goothoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op het verkavelingspatroon, mits:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van onbebouwde gronden voor buitenopslag, mits:

- a. de opslag niet hoger is dan 2 m;
- b. dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. er minimaal een 5 m brede zone met afschermdende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is.

3.5 Voorwaardelijke verplichtingen

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting - nieuwbouw

Nieuwbouw mag pas plaats vinden nadat de opstal van 104 m² gesloopt is. Het geheel aan bebouwing mag nooit meer zijn dan het oppervlakte, zoals bedoeld in 3.2, onder a.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Binnen een jaar na het in werking treden van dit bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in bijlage 1, te zijn gerealiseerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (lage verwachtingswaarde).

4.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 10.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 100 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2, onder a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 100 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband

- houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
 - g. het verwijderen van fundamenteën;
 - h. het ophogen van gronden;
 - i. het scheuren van grasland en diepploegen;
 - j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

4.4.2 Uitzondering

- a. Het in 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. het vervangen van bestaande drainage;
 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

4.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in 4.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;

tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 ten behoeve van het vrijstellen van archeologisch onderzoek indien een plangebied kleiner is dan 2.500 m² (0,25 ha), tenzij:

- het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
- het plangebied zich bevindt binnen 250 m van de grens van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
- er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100 m van de grens van het plangebied op de beleidskaart;
- het plangebied zich bevindt in een zone van 100 m aan weerszijden van de verwachte loop van de

limesweg;

- het plangebied zich (gedeeltelijk) bevindt in een historisch boerderijlint;
- het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bij voorbeeld sleuven voor riolering of kabels&leidingen en te graven sloten/waterwegen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waarde - Karakteristieke verkavelingspatroon

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden van het karakteristieke verkavelingspatroon van het landschap.

5.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering van kavelpaden;
 3. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 4. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 100 m na dempen.
- b. Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.
- e. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 6 Waarde - Openheid

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de grootschalige openheid van het gebied dient te worden beschermd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bestemming Bedrijf.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt, met uitzondering van fruitbomen;
 2. het aanleggen van landschapselementen.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Kelders

Kelders:

1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
2. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
3. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
4. gesitueerd buiten de woningen of bedrijfswoning mogen geen slaapkamers of badkamers bevatten;
5. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
6. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
7. als ondergrondse mestopslag bij agrarische bedrijven mogen in afwijking van het bepaalde onder 3 en 5 worden gebouwd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden- als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- c. het gebruik van gronden als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik van gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- f. het gebruik van gronden voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- g. het gebruik van gronden voor meer dan één inrit per oorspronkelijk verkavelingspatroon;
- h. het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt, waarbij:
 1. het betreft de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
 - dierenartspraktijk;
 - bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten is bij een recreatie organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
 - educatie en voorlichting;
 - medisch verwante dienstverlening conform de positieve lijst in bijlage 3;
 - commerciële dienstverlening conform de positieve lijst in bijlage 3;
 - ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst in bijlage 3;
 - overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst in bijlage 3;
 - kleinschalig kantoor;
 - het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
 2. in afwijking van het bepaalde sub 1 is een boerderijwinkel met een oppervlakte van ten hoogste 65 m² en ondergeschikte horeca tot een oppervlakte van 35 m² toegestaan op het perceel Breudijk 56b;
 3. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

9.2 Toegestaan gebruik

- a. In gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouw van de bestaande bebouwing toegestaan, namelijk voor:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
 4. paardenhouderij;
 5. hoveniersbedrijf;
 6. natuur- en landschapsbeheer;
 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet agrarische goederen die geen risico's voor de

- omgeving opleveren;
- 8. logies in de woning;
- 9. zorgboerderij met dagopvang;
- 10. waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

De activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak toegestaan.

- b. In de bestemmingsvlakken van voormalige agrarische bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', is ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, namelijk:
 - 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee;
 - 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 - 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - 4. paardenhouderij;
 - 5. hoveniersbedrijf;
 - 6. natuur- en landschapsbeheer;
 - 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
 - 8. logies in de woning;
 - 9. zorgboerderij met dagopvang.

Met dien verstande dat:

- voor de ondergeschikte activiteiten in lid 1 t/m 6 en 9 mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid 7) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan;
- de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten van lid 1 mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- de ondergeschikte activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - boringsvrije zone

10.1.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - boringsvrije zone zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening.

10.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 40 m of meer onder maaiveld;
 2. grond- en funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 m of meer onder maaiveld;
 3. werken tot stand brengen of handelingen verrichten waardoor direct of indirect warmte aan het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, met inbegrip van het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.
- b. het onder a, onder 1 en 2 vervatte verbod geldt niet voor:
 1. boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
 2. het oprichten en hebben van boorputten voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van een noodvoorziening;
 3. bronbemaling;
 4. het onderzoeken of saneren van de bodem in het kader van de Wet milieubeheer of de Wet bodembescherming;
 5. sonderingen;
 6. ontgrondingen in het kader van de Ontgrondingswet;
 7. grondwerken voor zover bij verwijderen van de grond het bodemprofiel zodanig wordt hersteld dat tenminste dezelfde beschermende werking van de bodem ontstaat als voor de grondwerken;
 8. funderingswerken voor zover daarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van:
 - grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
 - in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is en grondverdringend wordt ingebracht;
 - schroefpalen;
 9. innovatieve duurzaamheidsprojecten als:
 - aannemelijk is gemaakt dat een significante bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van de grondwaterkwaliteit door een koppeling te realiseren tussen duurzaam gebruik van bodemenergie en de gekozen saneringsaanpak;
 - hiervoor vergunning kan worden verleend op grond van de Waterwet;
- c. het onder a, onder 3 vervatte verbod geldt niet voor:
 1. voor een open bodemenergiesysteem als:
 - de boorputten niet dieper zijn gelegen dan 40 m;
 - hiervoor vergunning kan worden verleend op grond van de Waterwet;
 2. voor een gesloten bodemenergiesysteem als de boorputten niet dieper zijn gelegen dan 40 m;
 3. innovatieve duurzaamheidsprojecten als:
 - aannemelijk is gemaakt dat een significante bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van de grondwaterkwaliteit door een koppeling te realiseren tussen duurzaam gebruik van bodemenergie en de gekozen saneringsaanpak;
 - hiervoor vergunning kan worden verleend op grond van de Waterwet.
- d. De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

bestemmingsplan Reijerscop 24a

- e. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en aangetoond wordt dat deze afwijking noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden;
- e. voor het afwijken van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan;
- f. voor het uitbreiden van een woning met 50 m³ of bijgebouw met 50 m² bij sloop van elke 100 m² niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen (niet bij agrarische bedrijven) conform de systematiek van bijlage 4, mits minimaal 50 m² aan erfbouwing bij elke aanwezige woning blijft staan.

11.2 Bijzondere afwijkingen

11.2.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het toestaan van mantelzorg in een (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
- b. de gezamenlijke inhoud van de betreffende bedrijfswoning en de bedoelde woonruimte niet meer mag bedragen dan 600 m³ of dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 50 m² op niet meer dan 20 m vanaf de woning;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte niet meer mogen bedragen dan die van de betreffende bedrijfswoning;
- d. op geen van de gevels van de bedoelde woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. in alle gevallen sprake is en blijft van afhankelijke woonruimte;
- g. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen, de omgevingsvergunning wordt ingetrokken en de situatie in de woning of bijgebouw wordt teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan;
- h. aangetoond is dat het tijdelijke huisvesting betreft.

11.2.2 Vergroten woonruimte karakteristiek hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het vergroten van de woonruimte binnen de aaneengesloten bestaande bebouwing, mits:

- a. het een woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
- c. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
- d. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- e. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
- f. het bevoegd gezag advies inwint bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed;

met dien verstande dat deze afwijking voor extra inhoud van de woonruimte niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit.

11.2.3 Aantal wooneenheden in karakteristiek hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het toestaan van meerdere wooneenheden binnen de aaneengesloten bestaande bebouwing, mits:

- a. het een (bedrijfs-)woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
- c. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
- d. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij alle wooneenheden tezamen behorende erfbebouwing niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- f. het bevoegd gezag advies inwint bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed;

met dien verstande dat deze afwijking voor extra inhoud van de woonruimte niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit.

11.2.4 Sloop, herbouw en verplaatsing karakteristieke bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van sloop, herbouw en eventuele verplaatsing van een monument, een karakteristiek hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' zoals is weergegeven in bijlage 2 met behoud van de extra wooneenheid of de andere functies onder de volgende voorwaarden:

- a. bij een zeer slechte bouwkundige staat, die is aangetoond conform NEN 2767;
- b. mits de naburige agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig belemmerd wordt;
- c. met hergebruik van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen en in het oorspronkelijke beeld, zoals de vorm, materialen, en detaillering;
- d. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed, over het bepaalde in c.

11.2.5 Nevenactiviteiten in karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het toestaan dat gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' zoals zijn weergegeven in bijlage 2, gebruikt en verbouwd worden voor het volgende gebruik:

- a. loonwerkbedrijf;
- b. veehandelsbedrijf;
- c. foeragehandel;
- d. sierviskwekerij;
- e. dierenartspraktijk;
- f. bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, er

- sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie;
- g. kampeerboerderij;
 - h. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
 - i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
 - j. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
 - k. kinderboerderij;
 - l. educatie en voorlichting;
 - m. tentoonstellingsruimte, museum;
 - n. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
 - o. zorgboerderij, met nachtverblijf;
 - p. hoefsmederij;
 - q. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna;
 - r. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
 - s. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio;
 - t. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk;
 - u. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, hoefsmederij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij;
 - v. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte;
 - w. kinderopvang;
 - x. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening;

met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
2. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
3. deze omgevingsvergunning voor ander gebruik is niet meer van toepassing als het cultuurhistorisch waardevolle gebouw wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit;
4. het cultuurhistorisch waardevolle gebouw is de maximale maat;
5. De activiteiten g t/m o, q, v (bijbehorend terras) en w zijn aanvullend in de openlucht binnen het bouwvlak c.q. bestemmingsvlak toegestaan;
6. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak of binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
8. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
9. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
10. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.

Alvorens een vergunning te verlenen dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

11.2.6 Tweede inrit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het toestaan dat een tweede in- en uitrit wordt aangelegd bij een bestemmingsvlak of bouwvlak, mits:

- a. het een tweede inrit betreft bij een (agrarisch) bedrijf;
- b. aangetoond is dat een tweede inrit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. na realisatie van de nieuwe inrit niet meer dan 2 inritten per agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak aanwezig zijn;
- d. de verkeersveiligheid is gegarandeerd;

- e. de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. voor gebouwen ter plaatste van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' het bepaalde in artikel 9.2, onder a, 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.5 geldt.

11.2.7 Afstand tot de weg/water

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het toestaan dat er dichterbij de weg wordt gebouwd, mits advies is ingewonnen van de wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid dan wel van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het bevoegd gezag is bevoegd, het plan te wijzigen zodanig dat de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' worden toegevoegd dan wel verwijderd van de verbeelding voor zover een cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het gebouw.

12.2 Wijziging naar andere bestemmingen bij beëindiging van bedrijven

Het bevoegd gezag is bevoegd, de bestemming als bedoeld in artikel 3 Bedrijf te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, mits de naburige bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden en met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

- a. Wonen (het bestaande aantal wooneenheden toegestaan), met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak worden aangewezen met de bestemming Wonen;
 2. het bepaalde in artikel 17 van het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen van overeenkomstige toepassing is;
 3. elke wijziging in elk geval alle woonruimten omvat binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;
 4. het aantal woningen binnen elk bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
 5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing door de wijziging niet mag worden belemmerd;
- b. Recreatie - Verblifsrecreatie (kampeerboerderij, bed and breakfast-appartementen), met dien verstande dat:
 1. ten behoeve van een zelfde recreatieve voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als 'Recreatie - Verblifsrecreatie' worden aangewezen;
 2. de bebouwing en gronden nader worden bestemd voor kampeerboerderij en/of camping voor mobiele kampeermiddelen, bed and breakfast-appartementen, mits een nachregister wordt bijgehouden, aangesloten is bij een recreatieorganisatie en sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie, of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen;
 3. in geval van een camping ook de gronden buiten het bestemmingsvlak, maar wel direct grenzend aan het bestemmingsvlak als 'Recreatie - Verblifsrecreatie' mogen worden aangewezen tot een maximum van 0,5 ha, mits:
 - op de betreffende gronden geen gebouwen worden gebouwd;
 - wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting;
 - binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;
 4. het bepaalde in artikel 12 van het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen van overeenkomstige toepassing is;
 5. het recreatiebedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. de recreatie voorzieningen:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen;

bestemmingsplan Reijerscop 24a

- met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- c. Horeca (hotel, restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, ontvangstruimte), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. ten behoeve van kleinschalige horeca voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als 'Horeca' aangewezen;
 2. de onder 1 bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, ontvangstruimte met een oppervlakte tot maximaal 100 m² en in aansluiting hierop zijn terrassen mogelijk;
 3. het bepaalde in artikel 8 van het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen van overeenkomstige toepassing is;
 4. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. de activiteiten:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen;
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 6. van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;
- d. Kantoor, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. ten behoeve van een kleinschalig kantoor voor bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak als 'Kantoor' aangewezen, met dien verstande dat kantoren slechts zijn toegestaan indien:
 - de oppervlakte van de niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten behoeve van kantoren niet meer dan 250 m² bedraagt, en
 - er eenzelfde oppervlakte, als die gebruikt wordt voor de kantoren, van de bestaande niet cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing per perceel gesloopt wordt;
 2. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. de activiteiten:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 4. binnen het betreffende bestemmingsvlak de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;

12.3 Wijziging bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt de bestemmingsgrenzen zodanig worden gewijzigd, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;

Artikel 13 Overige regels

13.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voorzover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 m tot bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw', zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw of karakteristieke hoofdgebouw.

13.2 Parkeren

Voor het parkeren ten behoeve van de bestemmingen is het gestelde in het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals deze geldt binnen de gemeente Woerden, ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor gebruik/het bouwen van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

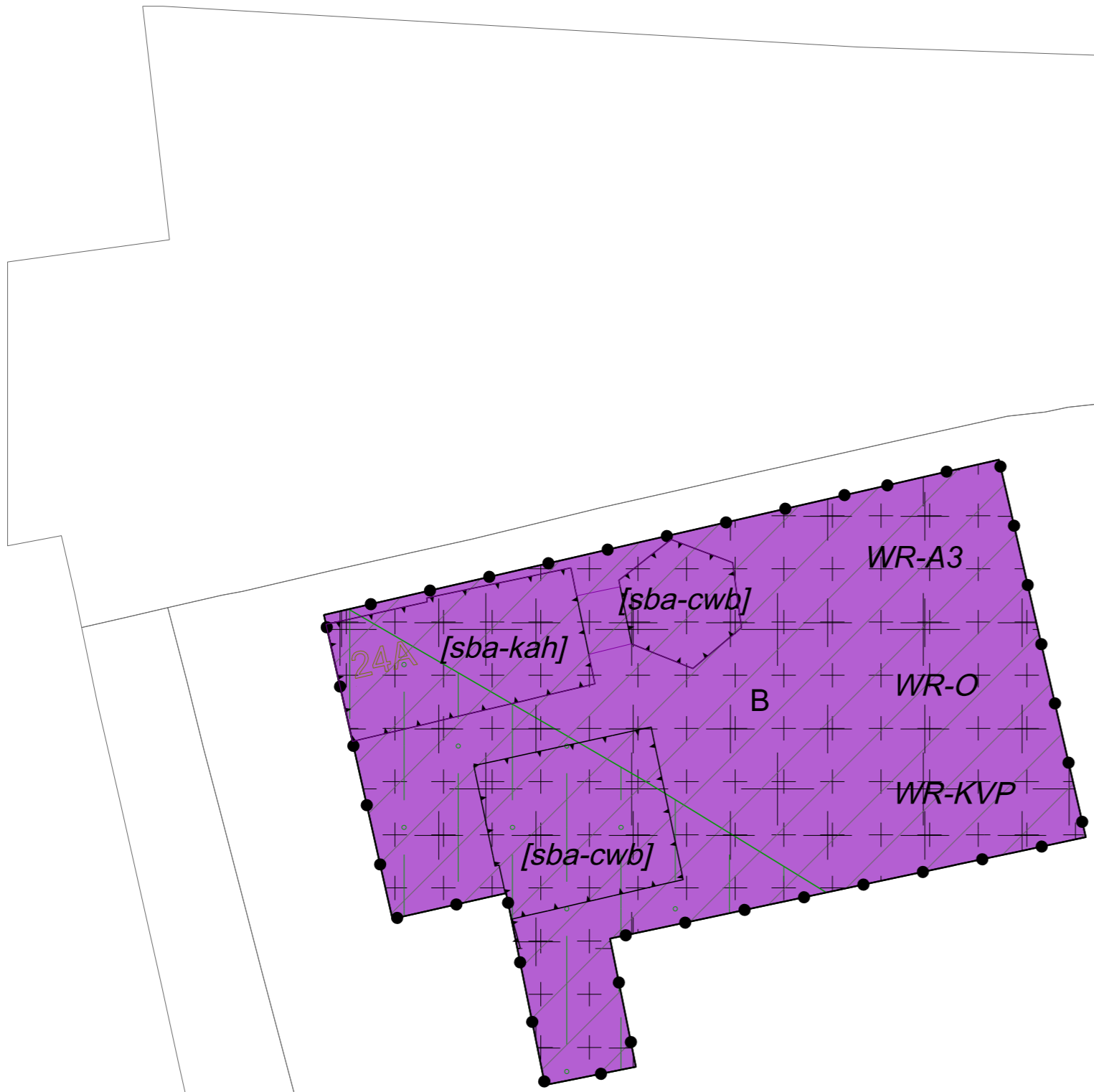
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de 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 bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel











Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Reijerscop 24a.

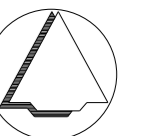
Vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op.....



LEGENDA

- Plangebied
 -  Plangrens
- Bestemmingen
 -  Bedrijf
- Dubbelbestemmingen
 -  Waarde - Archeologie 3
 -  Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon
 -  Waarde - Openheid
- Gebiedsaanduidingen
 -  milieuzone - boringsvrijzone
 -  overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing
- Bouwaanduidingen
 -  specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw
 -  specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw
- Verklaring
 -  Ondergrond

Gemeente Woerden



NAAM PLAN
Reijerscop 24a

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0632.BPReijerscop24a-OW01	2-5-2018	1 VAN 1	A3

BEST IMRO
Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

PLAN
Advies
Ruimtelijke
Ordering
Nieuwravenstraat 18 3522 RN Utrecht
06 55125659 planb@brigtdejonge.nl

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 : 500

Reijerscop 24a

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting	3
Bijlage 1 Advies Veiligheidsregio	4

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Advies Veiligheidsregio



Datum
16-5-2019

Gemeente Woerden
Mevrouw J. van Galen
Postbus 45
3440 AA Woerden

Contactpersoon
Afdeling Advies Directie
Risicobeheersing

Ons kenmerk
43945

Uw kenmerk
-

Bijlagen
-

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Reijerscop 24a te Harmelen.

Geachte mevrouw Van Galen,

Op 18 april jl. heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg, art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan Reijerscop 24a Harmelen. Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik.

Met de beoogde bestemmingsplanwijziging wordt de huidige woonbestemming gewijzigd in een bedrijfsbestemming en wordt het mogelijk gemaakt om een nieuwe opslagloods ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf te bouwen.

Beschouwing risico's

Na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan concludeer ik dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een transport van gevaarlijke stoffen per spoor, water of buisleiding dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A12, echter het effect op het groepsrisico is nihil. Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Veiligheidsregio Utrecht

Postbus 3154
3502 GD Utrecht
088 878 1000
info@vru.nl
www.vru.nl
www.vrubrandweer.nl
 veiligheidsregioutrecht
 @vrutrecht

Iban

NL18 BNGH 0285 1331 79

kvk

51817330





Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: dhr. G.F ten Haken, te bereiken via mail F.ten.Haken@VRU.NL of op telefoonnummer 088-8783706.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,

A handwritten signature in blue ink is visible, but it has been redacted with two thick black horizontal bars. The signature appears to be 'Robbert' followed by a flourish.

i.a.a: ●



Geachte mevrouw van Galen, beste Jacqueline,

Hartelijk dank voor het toezenden van dit plan. U vraagt ons om in het kader van het 3.1.1 vooroverleg te reageren.

Bij deze krijgt u onze reactie:

Wij adviseren u om een ander materiaal voor de dakgoten te gebruiken. Nu wordt er nog gesproken over zink. Dit is echter een uitlogend materiaal. Wij adviseren u om een niet-uitlogend materiaal te gebruiken.

Ook adviseren wij u om het hemelwater via een berm af te voeren richting het oppervlaktewater, zo kan het eventueel verontreinigde water een (deels) gereinigd worden.

HDSR

Gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

DATUM 20 mei 2019
ZAAKKENMERK Z-GRO_VBP-2019-0956
NUMMER 81EFE6BA
UW BRIEF VAN 18 april 2019
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAXr
E-MAILADRES
ONDERWERP

Reactie voorontwerpbestemmingsplan
Reijerscop 24a Harmelen

Geacht college,

In uw e-mail van 18 april 2019 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Reijerscop 24a Harmelen" ter inzage ligt.

Het voorliggende bestemmingsplan "Reijerscop 24a Harmelen" geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend



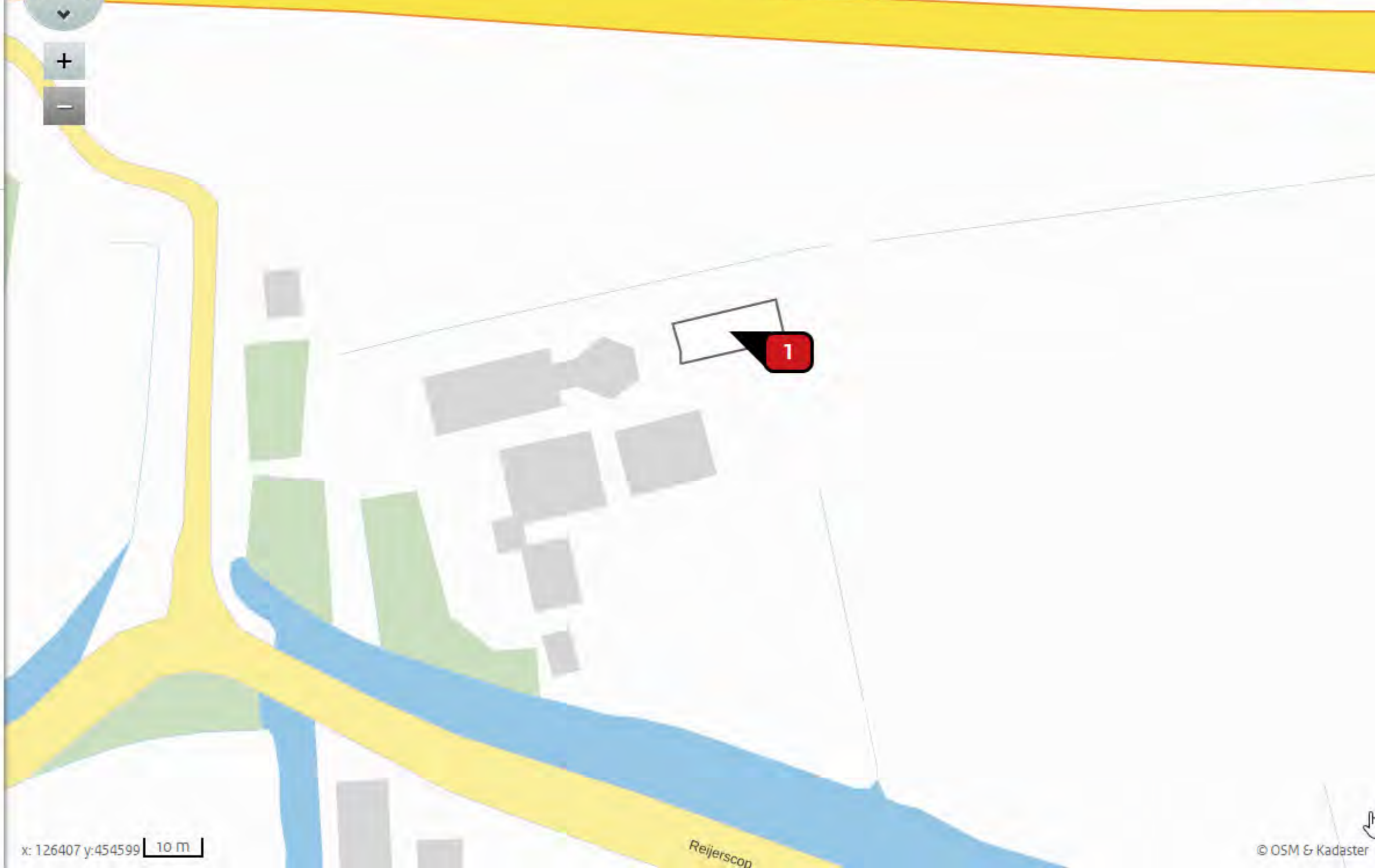
2019 NOx   

Resultaten

Grafiek Tabel

Situatie 1 ▾

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.




Natura 2000

Emissiebronnen

Rekenpunten

Resultaten

Help

Handleiding 

English



Exporteer Bereken

x: 126407 y: 454599

Reijerscop 24a

Inhoudsopgave

Bijlagen regels	3
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	4
Bijlage 2 Cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen	6
Bijlage 3 Positieve lijst	9
Bijlage 4 Compensatieregeling	12

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 1: landschappelijke inpassing



Bijlage 2 Cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen

Bijlage 2 Karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen

Perceel	nr	a	k	bijg	MIP	opm	culthist bijgebouw	Waardering culthistorisch bijgebouw	Waardering complex
Breudijk	22		RM	2c	RM		Schuur, kapberg	m, l	h
Breudijk	25a		RM		RM				
Breudijk	27		GM	3c	2		Schuur 1, schuur 2, kapberg	m, l, m	h
Breudijk	29		GM		GM				
Breudijk	31		k	2c	2		schuur, kapberg	m, h	h
Breudijk	33a,b		k	c	2		Schuur	m	m
Breudijk	39		k			2zomerhuis bij nr. 41			m
Breudijk	41		k			2zomerhuis op nr. 39			m
Breudijk	45		k	2c	2		Schuur, kapberg	m, l	h
Breudijk	49		k	3c	2		schuur, kapberg, kapberg	m, m, l	m
Breudijk	48		k		2				m
Breudijk	51		RM	c	RM	linkerhelft woning	schuur	l	h
Breudijk	51a		RM		RM	rechterhelft woning			
Breudijk	53		k		T				
Gerverscop	1		k	2c	2	In MIP: Wildveldseweg 1	kapberg	l	m
Gerverscop	2		k						m
Gerverscop	5		RM	c	RM	dienstwoning gemaal	gemaal	RM	
Gerverscop	6		k	c			schuur	m	m
Gerverscop	7		k			linkerhelft woning			l
Gerverscop	7a		k			rechterhelft woning			l
Gerverscop	9		GM	c	GM		kapberg	l	h
Gerverscop	11		k			Zomerhuis bij nr.10			l
Gerverscop	12a		k	2c	T		boenhok, kapberg	m,l	m
Gerverscop	13		GM	c	GM	voorhuis	zomerhuis	h	h
Gerverscop	13a		GM		GM	achterhuis			h
Gerverscop	14		k		T				m
Gerverscop	16,17		k	2c	1		zomerhuis, boenhok	m, l	h
Gerverscop	23		k	2c	T3		schuur, kapberg	m, l	m
Gerverscop	25		k	c	T		kapberg		m
Gerverscop	27		GM	3c	2		schuur, schuur, kapberg	m, m, m,	h
Gerverscop	31		k	c	1	deel woning	schuur	l	h
Gerverscop	31a		k		1	deel woning			
Gerverscop	31b		k		1	deel woning			
Gerverscop	32		k	3c	3		schuur, schuur, kapberg	m, m, m	h
Gerverscop	33		k	2c	1		zomerhuis, kapberg	h, m	h
Groenendaal	3		k	c	T		kapberg	m	m
Haanwijk	4		k	c	T3		schuur	m	h
Haanwijk	7		k	2c	T		schuur, kapberg	l, m	m
Haanwijk	9		k	c			schuur	m	m
Haanwijk	15		GM	2c	GM		schuur, kapberg	h, l	h
Haanwijk	17		GM		2				h
Haanwijk	29		k	c	T		kapberg	m	h
Haanwijk	31		RM	c	RM		boenhok	m	h
Reijerscop	3		k	c	3		kapberg	m	m
Reijerscop	4		k	2c			kapberg, schuur	m, l	m
Reijerscop	6		RM	c	RM		schuur	m	m
Reijerscop	8		k						
Reijerscop	9,9a		k	2c			zomerhuis, kapberg	l,m	l
Reijerscop	10		k	c	3		schuur	m	m
Reijerscop	11		RM	2c	RM		schuur, kapberg	l, m	h
Reijerscop	12		k	2c	2		schuur, kapberg	m, m	m
Reijerscop	15		k						
Reijerscop	16,16a		GM	2c	2		schuur, kapberg	l, l	m
Reijerscop	17		k						l
Reijerscop	19		k	2c			schuur, kapberg	m, l	m
Reijerscop	20		k	2c	T3		schuur, kapberg	m, m	m
Reijerscop	21		k	c			schuur	m	m
Reijerscop	24		k	c			schuur	l	l
Reijerscop	24a		k	2c			schuur, kapberg	m, m	m
Reijerscop	26		RM		RM				h
Reijerscop	27, 27a		k		2				l
Reijerscop	28		GM		GM				h
Reijerscop	29		k	2c			schuur, kapberg	l, l	l
Reijerscop	32		k	c	2		schuur	l	m
Reijerscop	36		RM	c	RM				
Tiendweg	42		RM		RM				
Utrechtsestraatweg	1		k	c	1	gemaal	Dienstwoning gemaal	h	h
Utrechtsestraatweg	4		k	c	2		schuur	l	m
Utrechtsestraatweg	5, 5b		RM	2c	RM		schuur, kapberg	l, m	h
Utrechtsestraatweg	6		k		3		kapberg	m	m
Utrechtsestraatweg	7		k		3	rechter woning			h
Utrechtsestraatweg	8		k		3	middenwoning			
Utrechtsestraatweg	9		k		3	linker woning			
Utrechtsestraatweg	11		k	c	T3		kapberg	m	l
Utrechtsestraatweg	15		k	c	2	Schuur op nr. 14	schuur	m	m
Utrechtsestraatweg	17, 17a		k		1				m
Utrechtsestraatweg	19a		k	c	2		kapberg	l	l
Utrechtsestraatweg	22		k						l

Utrechtsestraatweg	35	RM		RM			
Utrechtsestraatweg	36	k					
Utrechtsestraatweg	37	k	c	T	schuur	m	m
Utrechtsestraatweg	39	k	c	2	schuur	m	m
Utrechtsestraatweg	42	k	c		kapberg	m	m
Wildveldseweg	13	k	3c	T	boenhok, schuur, kapberg	h, m, m	m
Wildveldseweg	15		c		Stomp van de molen	l	l

Hfd = hoofdgebouw

k = karakteristiek hoofdgebouw

GM = gemeentelijke monument

RM = rijksmonument

bijg = bijgebouw

c = cultuurhistorisch waardevol bijgebouw

MIP = Monumenten inventarisatie project

1, 2, 3 = waardering MIP (1991)

T 1, 2, 3 = toegevoegd in SPOU boekje (2000)

T = toegevoegd Belvedere project (2003)

l, m, h = waardering bijgebouw in laag, middel of hoog

Geldend zijn de huisnummers op de dag van terinzage legging van het bestemmingsplan.

Bijlage 3 Positieve lijst

Positieve lijst bedrijfsdoeleinden

Overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven

- slachterij
- vleesverwerking
- zuivelverwerking (bijv. kaasopslagbedrijven)
- plantaardige productverwerking
- imkerij
- palingrokerij
- wijnmakerij
- bierbrouwerij
- riet- en vlechtwerk

overige ambachtelijke bedrijven

bouwbedrijven

- aannemers-/timmerbedrijf
- schildersbedrijven
- installatiebedrijven
- electrotechnisch installatiebedrijf
- dakdekkersbedrijf
- rietdekkersbedrijf

houtbewerkingsbedrijven

- houtzagerij en -schaverij
- speeltoestellenfabricage

metaalbewerking

- lasinrichtingen/bankwerkerij
- hoefsmederij

vervaardigen en reparatie

- medische/precisie instrumenten
- orthopedische artikelen
- meubelmakerij/restauratie
- meubelstoffeerderijen
- vervaardigen en reparatie sieraden
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
- spel- en speelgoedfabricage
- spinnen en weven van textiel
- vervaardiging van textielwaren
- kledingvervaardiging
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen
- pottenbakkerij
- natuursteenbewerking/beeldhouwerij
- zeefdrukkerij

medisch verwante dienstverlening

- privekliniek
- kuuroord
- groepspraktijk

overige dienstverlening

- computerservicebedrijf
- geluidsstudio

overige recreatieve voorzieningen

dagrecreatie

- bezoekerscentrum
- sauna

"vrij" beroep, zoals

- individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- schoonheidsspecialiste
- kappersbedrijf
- adviesbureau
- architect
- makelaardij
- atelier
- zelfstandige zonder personeel
- overige vrije of aan huis gebonden beroepen

NEGATIEVE LIJST

- transportbedrijf
- milieugevaarlijke opslag
- tuincentrum
- reparatie/handel motorvoertuigen
- antiekhandel
- kunsthandel

Bijlage 4 Compensatieregeling

Compensatieregeling

Deze regeling geldt voor sloop van bijgebouwen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Harmelen', 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en 'Harmelerwaard'.

Voor deze regeling komt in aanmerking bebouwing die de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing op een perceel overschrijdt. Bebouwing die volgens de bouwbepalingen gerealiseerd kan worden, komt niet in aanmerking voor deze ontheffing.

Welke oppervlakte telt mee?

- a. Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (gothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend.
- b. Kassen dienen minimaal 2 meter hoog te zijn en tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee.
- c. Verleende bouwvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.
- d. Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw telt niet in de oppervlakte mee.
- e. De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

Waar mag herbouwd worden?

In principe binnen elk bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Maatschappelijk', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.