

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Dorpeldijk 1 Harmelen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

26 juni 2014

Vastgesteld
Kenmerk 0632-05-T03
Projectnummer 0632-05

Toelichting

Inhoudsopgave

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

6.3.	Regels	27
7.	Uitvoerbaarheid	30
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1. Inleiding

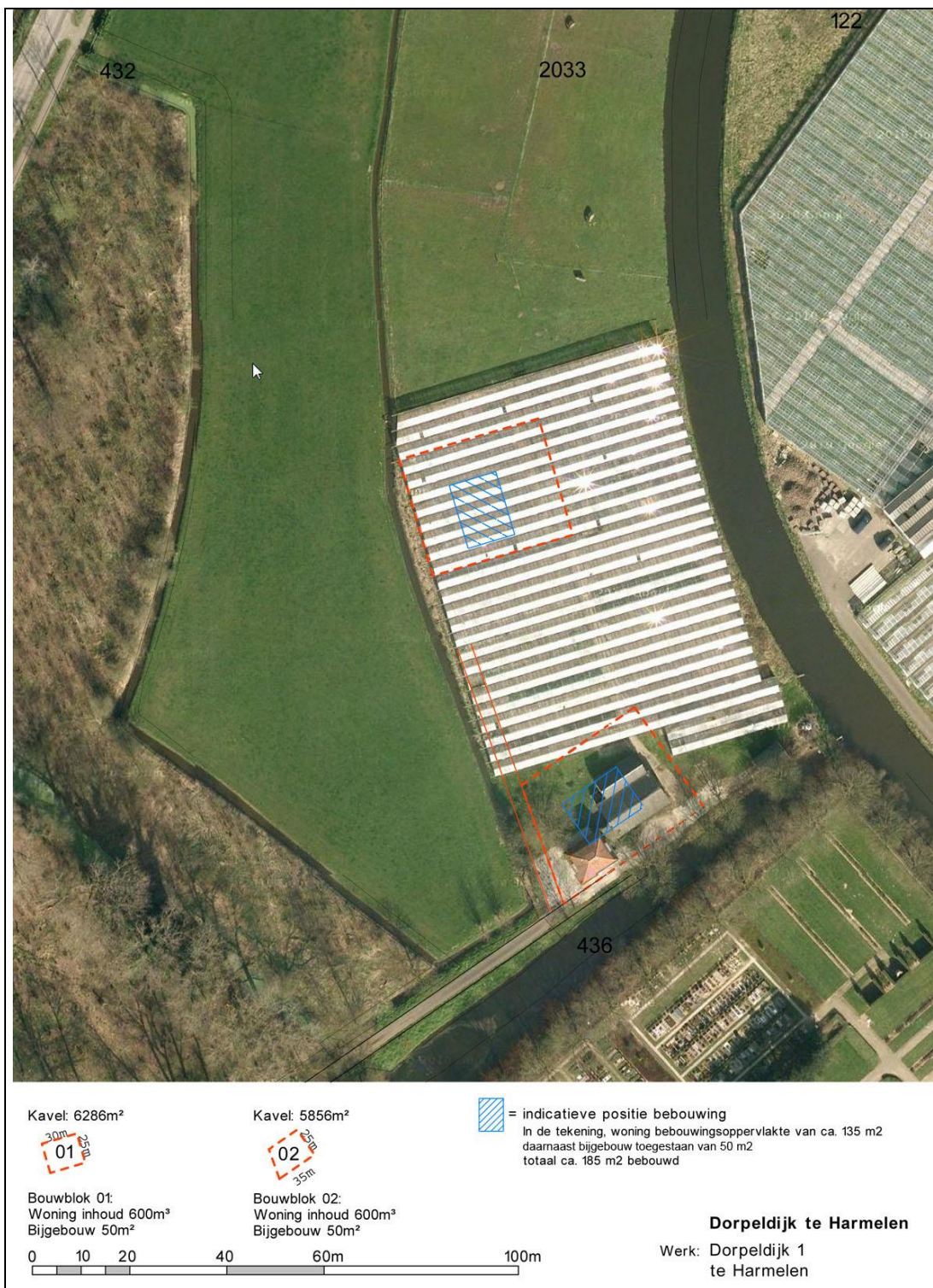
Op het perceel Dorpeldijk 1 in Harmelen staan momenteel kassen met een bedrijfswoning. Deze kassen worden niet meer gebruikt voor glastuinbouw. De huidige eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan twee woningen met bijgebouwen op het perceel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

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

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

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

Afbeelding 1: Bestaande en toekomstige situatie.



2. Huidige situatie

2.1. Bestaande situatie

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

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

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



Op het perceel dat door middel van een lang pad vanaf de Dorpeldijk wordt ontsloten, zijn ongeveer 4.800 m² kassen en een (voormalige) bedrijfswoning (omstreeks 1950) met daarbij behorende gebouwen aanwezig. Voor het overige deel zijn de gronden in gebruik als weidegrond.

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

2.2. Begrenzing plangebied

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

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

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

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

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

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

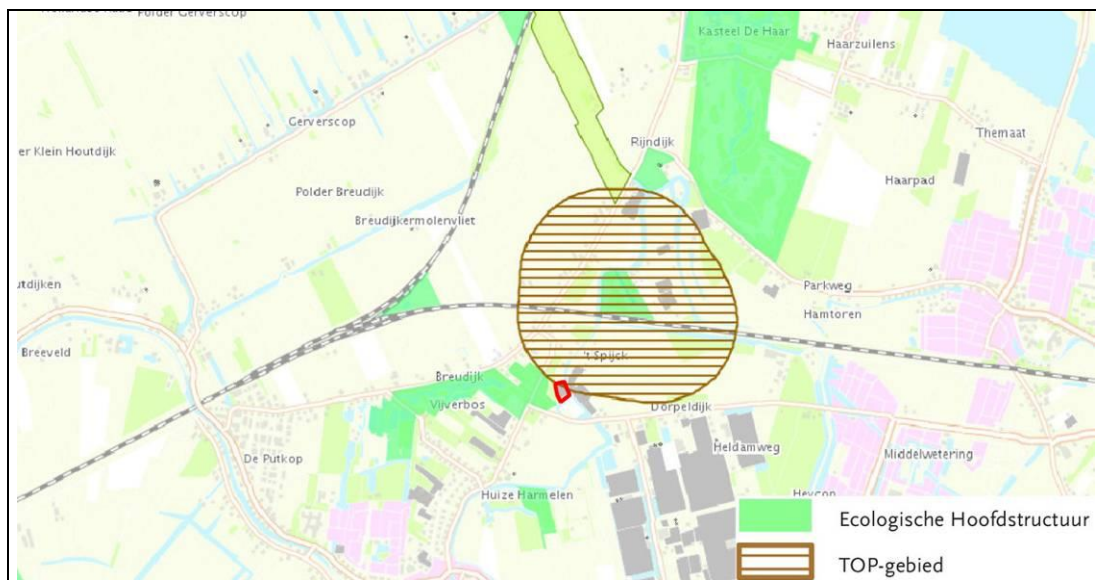
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

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

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

Afbeelding 3: PRV, kaart natuur.



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

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

- alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De plannen voor Dorpeldijk 1 passen in de Ruimte voor ruimte regeling. In het plangebied staan 4.800 m² kassen en meer dan 175 m² bijgebouwen. Het areaal kassen is in de huidige tijd te klein voor een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Door de sloop van de vervallen kassen is er bovendien sprake van een kwaliteitsverbetering. In paragraaf 5.3 wordt nader op de kwaliteitsverbetering ingegaan. De (noordelijke) nieuwe woning wordt ter plaatse van de bestaande kassen gesitueerd; het perceel van de (zuidelijke) bestaande woning heeft al de bestemming "Wonen". Er zijn geen andere agrarische bedrijven in de directe omgeving waarvoor de nieuwe woningen eventueel een belemmering vormen.

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

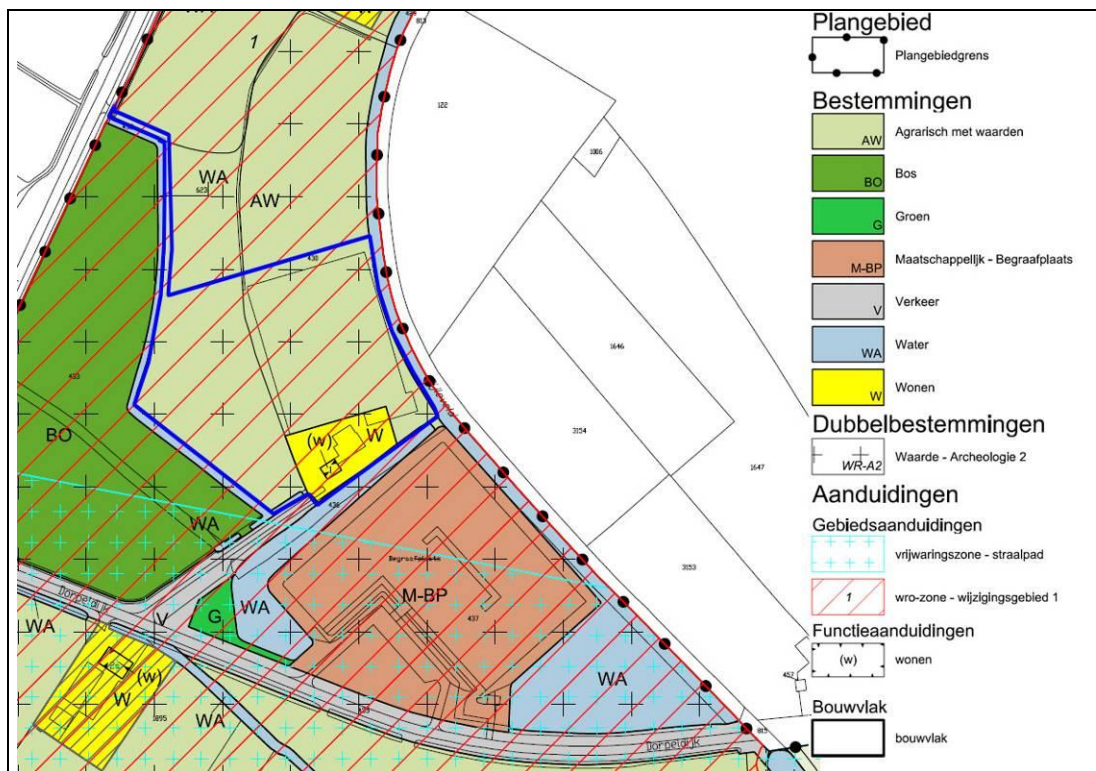
Ten slotte ligt het plangebied in het Groene Hart. Voor het landschap Groene Hart streeft de provincie ernaar de kernkwaliteiten openheid, (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, enzovoort), landschappelijke diversiteit en rust en stilte te behouden en te versterken. In de 'Kwaliteitsgids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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan Harmelerwaard

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

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



3.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

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

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

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

Afbeelding 5: Fragment structuurvisiekaart (versie: Aanpassingsvoorstel).



4. Onderzoek

4.1. Geluid

4.1.1. Algemeen

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. De nieuwe woningen liggen zowel in de geluidszone van wegen (Dorpeldijk en Appellaan) als van de spoorlijn Woerden-Vleuten. De derhalve is akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd.

4.1.2. Wegverkeerslawaaï

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

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

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

4.1.3. Spoorwegverkeerslawaaï

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

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

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

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

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

4.1.4. Beoordeling

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft het akoestisch onderzoek beoordeeld². Hieruit blijkt dat de resultaten van het onderzoek zijn op een juiste wijze getoetst aan de geldende normeringen voor weg- en railverkeerslawaaï. Voorts blijkt uit de toetsing dat er vanwege het wegverkeerslawaaï geen overschrijding plaats vindt van de voorkeurswaarde. Vanwege het railverkeerslawaaï wordt de voorkeurswaarde met 2 respectievelijk 4 dB overschreden op de noord- en oostgevel van zowel woning 1 als 2. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in het kader van de geluidwetgeving een aanvullende procedure hogere waarde Wet geluidhinder voor het railverkeerslawaaï noodzakelijk is.

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

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

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

4.1.5. Conclusie

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

4.2. Bodem

In verband met de planontwikkeling zijn twee verkennende bodemonderzoeken^{3,4} uitgevoerd. Het onderzoek uit 2008 heeft betrekking op de locatie van de bestaande bedrijfswoning. Daarbij is bepaald of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op grond van de gestelde hypothese wordt voor onderzoeklocatie als geheel NEN 5740 (ONV) gehanteerd. Ter plaatse van de bovengrondse hbo-tank is de onderzoeksstrategie eindsituatie-onderzoek plaatselijke bodembelasting (puntbron < 10 m²) NEN 5740 (verwijst naar het BSB-protocol) gehanteerd.

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

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

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

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

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

4.3. Water

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

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

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

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

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

Door de sloop van de kassen en de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak per saldo met ongeveer 4.500 m² af.

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

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

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

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

4.4. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Deze waarde komt overeen met een equivalent van 1.500 woningen.

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

4.5. Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Flora en Fauna

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

Daarom is een ecologische quick scan⁵ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de ingreep vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zullen worden verstoord. Het betreft in elk geval vaste verblijfplaatsen van Gewone grootoorvleermuis en (vrijwel zeker) dwergvleermuizen. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen welke soorten precies gebruik maken van de planlocatie en welke functies kunnen worden onderscheiden. Daarom is nader onderzoek⁶ uitgevoerd naar de Rugstreeppad, de Heikikker en de Ringslang. Hieruit is gebleken dat het perceel Dorpeldijk 1 en directe omgeving marginaal foerageergebied is voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Gedurende en na de reconstructie is het mogelijk dat vleermuizen op en in de directe omgeving blijven foerageren. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Het voorkomen van rugstreeppad, heikikker en ringslang is niet aangetoond. In dit nader onderzoek wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van het al dan niet voorkomen van vleermuizen is in 2014 nog een veldbezoek uitgevoerd, waarbij een aanvullende inspectie van deze beoogde verblijfplaatsen heeft plaatsgevonden. Uit die inventarisatie⁷ blijkt dat de kans op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen op de beoogde plaatsen klein is. Daarnaast werden in 2014 geen sporen aangetroffen of zichtwaarnemingen verricht die wijzen op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Geconcludeerd wordt dat het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is uitgesloten ter plaatse van en direct rond de Dorpeldijk 1 te Harmelen.

⁵ De Groene Ruimte, Quickscan Plangebied Dorpeldijk 1, Harmelen, 13423, Wageningen, 28 februari 2013

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

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

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

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

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

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

4.7. Archeologie

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

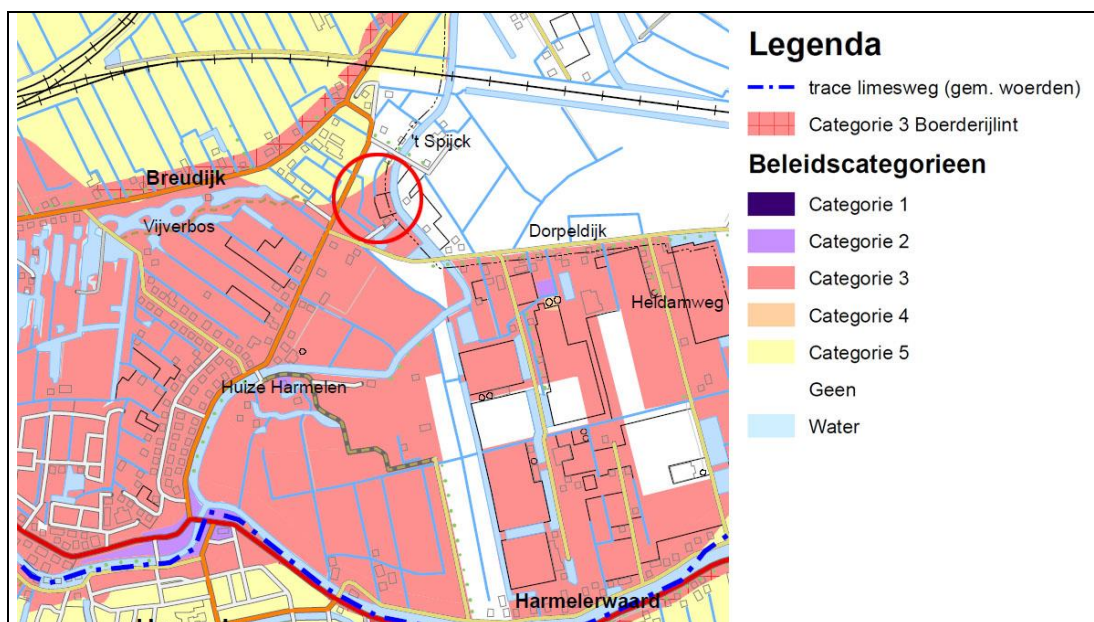
de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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

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

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

Afbeelding 6: Fragment archeologische maatregelenkaart.



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

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

Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 100 m²;
- diepte bodemingreep: tot 30 cm -mv

Deze onderzoeks eis geldt indien plangebied groter is dan 100 m² en bodemingreep dieper gaat dan 30 cm. Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor een onderzoeksplicht met voorwaarden opgenomen.

4.8. Geur

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

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

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

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

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

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

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

5. Toekomstige situatie

5.1. Aanleiding

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

5.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden Dorpeldijk 1

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

Voor de berekening van de omvang van die woningen worden de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan toegepast. De bestaande woning heeft een inhoud van minder dan 450 m³. Het is mogelijk om de inhoud van de bestaande woning te vergroten tot en met 500 m³. Op het perceel is 4.800 m² aan kassen en 175 m² aan schuren aanwezig. De kassen tellen voor 1/5 mee voor de ruimte voor ruimte berekening. Bij elke bestaande woning dient 50 m² aan bijgebouwen te blijven staan. De oppervlakte bebouwing die ingezet kan worden voor de ruimte voor ruimte woning komt daarmee op 1.085 m² $[(4.800/5) + (175-50)]$. Indien 1.000 m² wordt gebruikt om een nieuwe woning te realiseren van 600 m³ met een bijgebouw van 50 m², kan de resterende 85 m² ingezet worden ter compensatie om de bestaande woning te vergroten. Bij elke 100 m² legale niet-cultuurhistorische gebouwen, mag een bestaande woning met 50 m³ of een bestaand bijgebouw met 50 m² worden uitgebreid. De resterende 85 m² wordt ingezet om de bestaande woning te vergroten. De bestaande woning mag derhalve herbouwd worden met een inhoud van 543 m³ $[500 + (85/2)]$.

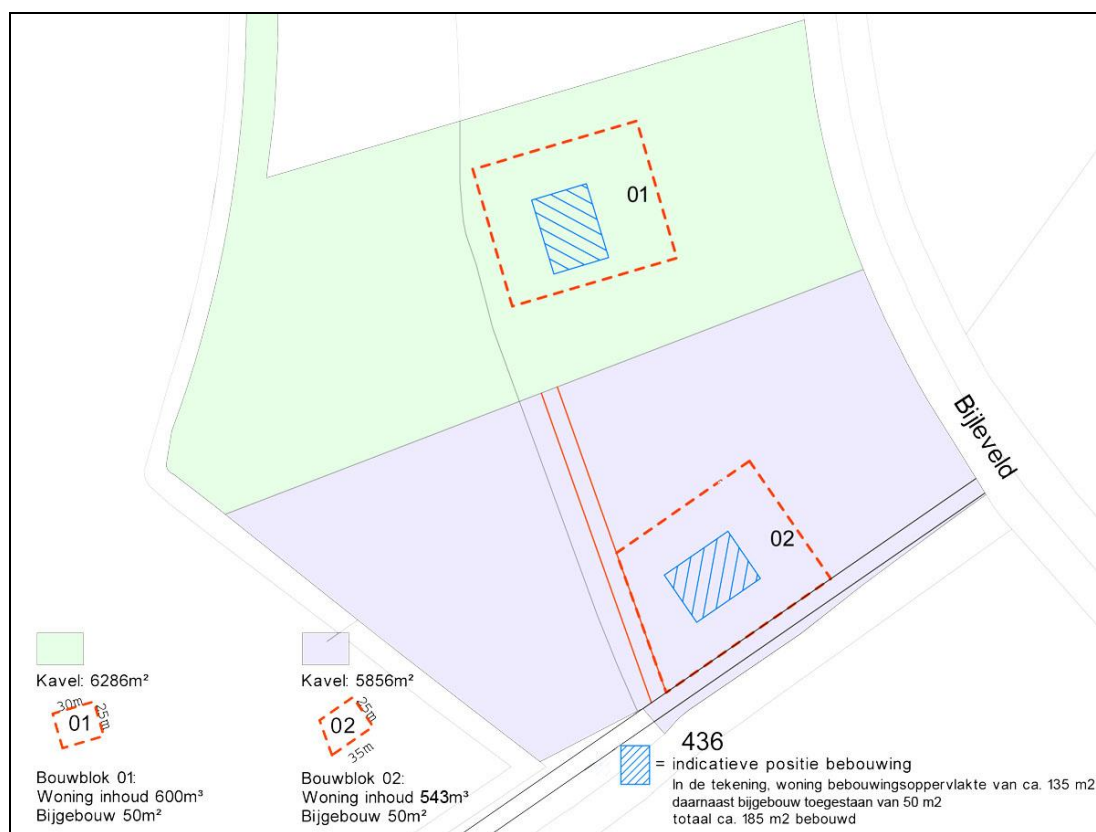
Beide bouwpercelen dienen de bestemming "Wonen" te krijgen. Binnen die woonbestemming dient de bebouwing (woning met bijgebouwen, overkappingen, enzovoort en eventueel vergunningsvrije bouwwerken) te worden gerealiseerd. De overige gronden dienen een agrarische bestemming te krijgen (dan wel te behouden)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

- maximaal één paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m²;
- de paardenbak dient direct aansluitend aan en zo mogelijk achter het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" te worden gerealiseerd en in ieder geval achter de achtergevellijn van de woning;

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

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

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie.



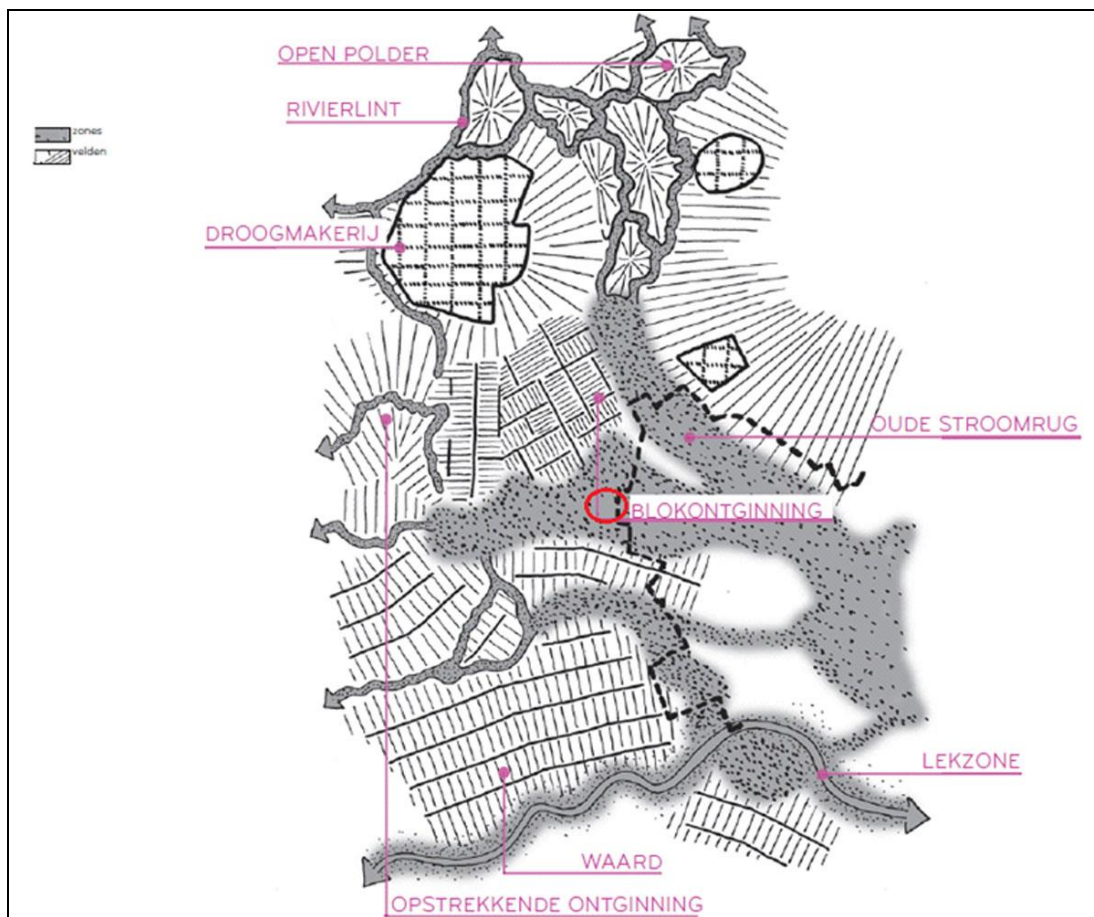
5.3. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

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

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

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

Afbeelding 8: Landschappelijke diversiteit (bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen).



De Oude stroomruggen worden gekenmerkt door een mozaïek van akkers, wieden, bosjes en boomgaarden, in een blokverkaveling opgaand in een strookverkaveling. Kenmerkend zijn ook de historische stadjes en dorpen uitlopend in een open lint. Op basis van de kernkwaliteiten van het Groene Hart (ligging aan de rand van de stroomrug) is bebouwing op deze plek mogelijk.

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

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

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

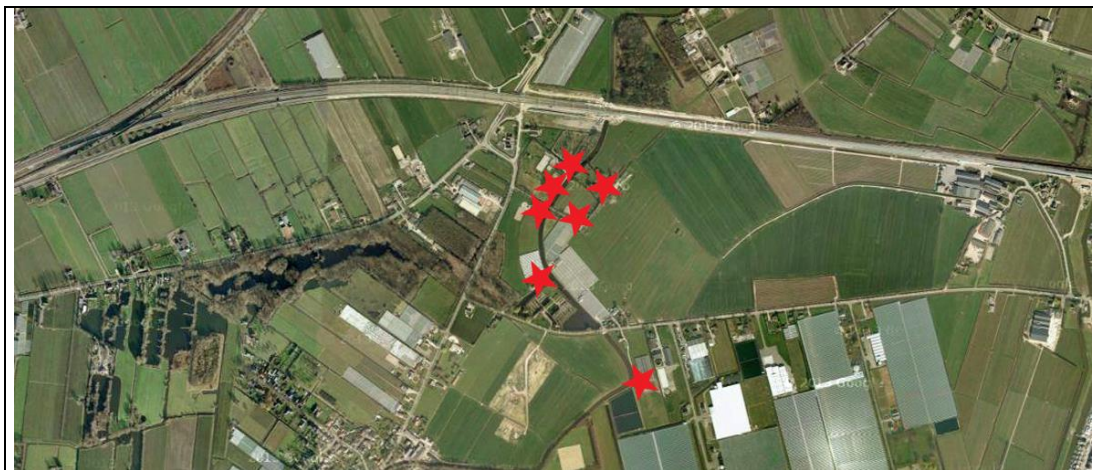
Afbeelding 9: Luchtfoto plangebied en omgeving.



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

Met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling wordt de kavel Dorpeldijk 1 gesplitst. De plannen voorzien in de bouw van twee nieuwe woningen, die beide op de Bijleveld georiënteerd zullen zijn. De beide woningen worden naast elkaar op aparte kavels geplaatst. Dit is niet helemaal passend volgens het beschreven stramien langs de Bijleveld van enkelvoudige erven. Weliswaar is dit een afwijking van de structuur in het gebied, maar doordat het landschap van een stroomrug minder kwetsbaar is dan het open veenweidegebied is deze afwijking aanvaardbaar. Door de planontwikkeling wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Afbeelding 10: Boerderijen zijn georiënteerd op de Bijleveld.



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

5.4. Verkeer

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

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

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

6.2. Verbeelding

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

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

6.3. Regels

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

Beide percelen hebben de bestemming "Wonen". De maximuminhoud van de woningen is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Die inhoud kan door een afwijkingenbevoegdheid worden vergroot op voorwaarde dat elders in de gemeente Woerden per m³ extra inhoud, 2 m² voormalige legale niet-cultuurhistorische agrarische opstallen dan wel 10 m² kassen wordt gesloopt. In sub lid 4.2.2, onder a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de meeste noordelijke woning (= ruimte-voor-ruimte woning) pas mag worden gebouwd nadat alle voormalige bedrijfsbebouwing (kassen) is gesloopt.

Voor het overige hebben de gronden de bestemming "Agrarisch met waarden". De regeling is zoveel als mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan Harmelerwaard. Gelet op het feit dat er twee woningen worden gerealiseerd, is intensieve veehouderij echter niet mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en voor hieraan ondergeschikte nevenactiviteiten: paardenhouderij, natuur- en landschapsbeheer, erftoegangswegen, extensieve openluchtrecreatie, en watergangen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op beide bouwpercelen mag onder voorwaarden een paardenbak van 800 m² worden aangelegd.

Overeenkomstig het bestemmingsplan Harmelerwaard heeft het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming. Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" geldt een omgevingsvergunningsverplichting voor graven en andere werkzaamheden, dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 100 m². Onder bepaalde voorwaarden tot een oppervlakte 200 m² afwijking van de onderzoeksverplichting kan worden gegeven. Deze afwijkingsbepaling is toegevoegd aan de regels voor de bijbehorende dubbelbestemming, zodat de gevolgen voor de eigenaren in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde beperkt kunnen zijn.

Algemene regels

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

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen. Daarnaast kent het plan een afwijkingsbevoegdheid voor tijdelijke extra zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg en voor kleinschalig kamperen.

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

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

Overgangs- en slotregels

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Provincie Utrecht

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

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

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

