

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2



29 april 2010

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 370.303.00

Datum: 29 april 2010

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

DEEL A HET PLAN

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.2.1	Historie.....	7
2.2.2	Huidige situatie	7
2.3	Toekomstige situatie.....	8
2.4	Uitgangspunten	10
2.5	Planmethodiek.....	11

DEEL B VERANTWOORDING

3	Ruimtelijk kader.....	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Wonen.....	17
4.1	Kader	17
4.2	Huidige situatie	18
4.3	Toekomstige situatie.....	18
5	Cultuurhistorische waarden.....	19
5.1	Archeologie.....	19
5.1.1	Kader	19
5.1.2	Huidige situatie	20
5.1.3	Toekomstige situatie.....	21
5.2	Cultuurhistorie	22
5.2.1	Kader	22
5.2.2	Huidige situatie	22
5.2.3	Toekomstige situatie.....	22
6	Mobiliteit.....	23
6.1	Kader	23
6.2	Huidige situatie	24
6.3	Toekomstige situatie.....	24
7	Milieu	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Geluid	25
7.2.1	Kader	25
7.2.2	Onderzoek	26
7.2.3	Conclusie	26
7.3	Luchtkwaliteit.....	27
7.3.1	Kader	27
7.3.2	Onderzoek	27
7.3.3	Conclusie	28
7.4	Externe veiligheid	28

7.4.1	Kader	28
7.4.2	Onderzoek	29
7.4.3	Conclusie	30
7.5	Kabels en leidingen	30
7.5.1	Kader	30
7.5.2	Onderzoek	31
7.5.3	Conclusie	31
7.6	Bodemkwaliteit	31
7.6.1	Kader	31
7.6.2	Onderzoek	34
7.6.3	Conclusie	35
7.7	Milieuzonering	36
7.7.1	Kader	36
7.7.2	Onderzoek	36
7.7.3	Conclusie	36
8	Water.....	37
8.1	Kader	37
8.2	Huidige situatie	39
8.3	Toekomstige situatie.....	40
8.4	Conclusie	40
9	Ecologie	41
9.1	Kader	41
9.2	Huidige situatie	43
9.3	Toekomstige situatie.....	43
9.4	Conclusie	44
10	Duurzaamheid.....	45
10.1	Kader	45
10.2	Huidige situatie	45
10.3	Toekomstige situatie.....	45
10.4	Conclusie	46
 DEEL C UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK		
11	Uitvoerbaarheid	47
11.1	Economische uitvoerbaarheid	47
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
11.3	Handhavingsaspecten.....	47
12	Overleg en inspraak.....	49
12.1	Overleg	49
12.2	Inspraak.....	52

Bijlagen

1. Detail Bodemfunctieklasse
2. Ligging deellocaties
3. Ligging asbestsaneringslocatie
4. Ligging voormalige parkeerterrein / opslagterrein aan de Eikenlaan
5. Overzicht geregistreerde bodemlocaties
6. Ligging geregistreerde locaties
7. Inspraakrapportage
8. Besluit Hogere waarde

DEEL A
HET PLAN

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de nota Struktuurstudie Kamerik uit 1984 zijn de resultaten weergegeven van de studie naar toekomstige ontwikkellocaties voor de kern Kamerik. In de Struktuurstudie Kamerik worden de locaties Noord-Oost en Zuid-West aangemerkt als geschikte locatie voor toekomstige woningbouw. Hierbij wordt aangegeven dat de wegenstructuur voor de toekomstige woonlocaties van primair belang is. Gezien de aanleg van een nieuwe weg is het plangebied Noord-Oost aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie.

In 1993 is een concept voor een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voor de nieuwbouwlocatie Kamerik Noord-Oost. Dit plan voorzag in circa 120 woningen en de weg tussen de Spruitweg en de Van Teylingenweg. In het kader van de ontwikkeling van het streekplan Utrecht (vastgesteld op 1 juli 1994) werd uitgegaan van de bouw van circa 60 woningen in Kamerik Noord-Oost. Voor de bouw van dit beperkte aantal woningen is in 2002 het bestemmingsplan “Kamerik Noord-Oost” opgesteld.

De provincie Utrecht heeft in december 2004 een nieuw streekplan vastgesteld. In het streekplan is een gesloten bebouwingscontour voor Kamerik opgenomen. De uitbreiding moet binnen de contour passen in het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid uit het streekplan. Dit maakt het mogelijk om naast Kamerik Noord-Oost nog circa 65 woningen te realiseren.

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan “Kamerik Noord-Oost 2” is de ontwikkeling en realisatie van de circa 65 woningen in Kamerik Noord-Oost 2 en een eenduidig bestemmingsplan voor heel Kamerik Noord-Oost die aansluit bij het bestemmingsplan “Kern Kamerik”.

In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Kamerik Noord-Oost heeft het voorliggende bestemmingsplan tot doel de ontwikkeling en realisatie van Kamerik Noord-Oost 2 mogelijk te maken. Daarbij wordt het bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost in dit bestemmingsplan geïntegreerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van Kamerik en wordt als volgt begrensd:

- de oostelijke zijde van de rijweg van de Van Teylingenweg;
- de zuidzijde van het water langs de bestaande woonbuurt;
- de percelen van de woningen langs de Eikenlaan;
- de noordelijke zijde van de rijbaan van de Spruitweg;
- de buitenbegrenzing van de voormalige moestuinen/volkstuinen;
- de zuidzijde van het water tevens de bebouwingscontour uit het streekplan

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding opgenomen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Besluit Gedeputeerde Staten
Kamerik Noord-Oost	Juni 2002	2 november 2003
Buitengebied Kamerik	28 juli 1988	15 november 1988
Kangoeroewoningen	23 april 2009	

Naast de hiervoor genoemde bestemmingsplannen is nog een aantal herzieningen van kracht. De bestemmingsplannen worden met het voorliggende plan (deels) vervangen, zodat een actueel planologisch-juridisch instrumentarium voor het plangebied zal ontstaan.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. In deel B van de toelichting komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, wonen, cultuurhistorische waarden, mobiliteit, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen die het bestemmingsplan direct en indirect mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en inspraak komen in deel C aan de orde.



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan bod waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Historie

De kern Kamerik ligt in een veenontginningslandschap dat is ontstaan door de regelmatige 'cope' verkaveling; percelen van circa 1250 meter lang en 110 meter breed. Dit landschapstype wordt ook wel het 'slagenlandschap' genoemd. Kamerik ligt langs een wetering waarlangs boerderijen staan. Aan weerszijden van de wetering is 'achter in het land' nog een boerderijstrook te vinden. Deze bebouwing is ouder. Waarschijnlijk dateert bewoning op deze delen uit de ontginningsperiode. Langs de boerderijen liepen oorspronkelijk ook weteringen, die echter na het graven van een nieuwe watergang halverwege de beide stroken hun belang verloren. De twee boerderijstroken zijn, deels, op kleiruggen gelegen. De agrarische achtergrond van het dorp heeft ook de structuur van de nederzetting bepaald. Kamerik bleef tot het midden van de twintigste eeuw een langgerekt wegdorp met veel verspreide bebouwing parallel aan de wetering, met de Kerkstraat als enige dwarsweg in het dorp zelf.

De meeste bouwactiviteiten in Kamerik hadden tot halverwege de 20^e eeuw een agrarische achtergrond. Met enige regelmaat werden nieuwe boerderijen gebouwd. In het dorp zelf werd op bescheiden schaal gebouwd. Het ging dan voornamelijk om burgerwoningen en kleine bedrijfs- of winkelpanden, die meestal met een woning werden gecombineerd. Nabij de centraal gelegen N.H.-kerk is een verdichting van bebouwing van woningen en bedrijfsruimten ontstaan.

Ruimtelijke gevolgen werden merkbaar toen de bevolking na de Tweede Wereldoorlog snel in aantal groeide. Halverwege de jaren vijftig werd begonnen met de 'burgemeestersstraten', gevolgd door de bouw in de straten met bomennamen. De zuidoostgrens van de Kamerikse bebouwing is min of meer bepaald door de aanleg van de Spruitweg en de ir. Enschedeweg. In alle naoorlogse nieuwbouw in het dorp is de structuur van het oude landschap herkenbaar gebleven door het handhaven van de meeste sloten. Hierdoor is het nieuwe Kamerik een waterrijk dorp geworden.

2.2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat deels uit bestaande bebouwing en deels uit agrarisch gebied. De bestaande bebouwing bestaat uit nieuwgebouwde woningen, een complex met seniorenwoningen en een boerderij aan de wetering. Ten oosten van het plangebied is een gebied waarin volkstuinen en een

groengebied zijn gelegen. Aan de westzijde van het plangebied zijn een aantal bestaande woningen in het plangebied opgenomen. De woningbouw in Kamerik Noord-Oost 1 en het onderdeel boerenerf (Beukenhof) in Kamerik Noord-Oost 2 zijn in de afgelopen periode gerealiseerd. De overige woningbouw moet nog gerealiseerd worden.

Het plangebied wordt ontsloten door de Beukenlaan, die in verbinding staat met de Spruitweg. Aan de zuidzijde van de Beukenlaan zijn vrijstaande, 2/1 kapwoningen en een rij van 6 woningen gesitueerd. De woningen hebben allen een hoogte van 2 bouwlagen met een kap. De diepe voortuinen dragen bij aan het groene karakter van de straat. De woningen kennen grotendeels een traditioneel materiaalgebruik van baksteen met pannendaken. Ten westen van deze woningen is het woonzorgcomplex “de Cope” met 39 woningen gerealiseerd. Dit complex heeft een hoogte van 2 bouwlagen met een derde grotendeels terugliggende laag. Ten westen hiervan zijn aan de Burgemeester Reijerslaan, drie kavels uitgegeven voor vrijstaande woningen en er is een rij met 4 huurwoningen gerealiseerd door de Woningbouwstichting Kamerik.

Vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan zijn door middel van een vrijstelling ex artikel 19 WRO woningen in de vorm van een boerenerf mogelijk gemaakt. Het boerenerf (gelegen aan de Beukenhof) heeft een verwijzing gekregen naar de boerenerven in de lintbebouwing. Het complex dat het dichtst bij de van Teylingenweg is gesitueerd verwijst qua architectuur naar de boerderij. De andere twee complexen verwijzen naar “de schuur en de stal”. Qua materialisering onderscheiden beide zich van elkaar. De bouwhoogte bedraagt één laag met een kap en voor een deel twee lagen met een kap. De bergingen van de woningen zijn voor een deel in “het bakhuis” gesitueerd. De zuidwestelijke punt van het boerenerf heeft een groen karakter gekregen, aansluitend bij het geriefhoutbosje. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

2.3 Toekomstige situatie

Vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kangoeroewoningen opgesteld waarin aan de Beukenlaan twee kangoeroewoningen mogelijk zijn. Iedere woning biedt ruimte aan een wooneenheid voor iemand met een zorgbehoefte en een wooneenheid voor iemand die zorg kan verlenen aan de zorgbehoevende. Bij onvoldoende belangstelling voor een kangoeroewoning, kan bij een woning, ook een bedrijf aan huis gevestigd worden. Ook kunnen “gewone” woningen gerealiseerd worden (maximaal 4). De woningen krijgen de opzet van een boerderijvolume, aansluitend bij de lintbebouwing aan de Van Teylingenweg. De bouwmassa wordt met de kaprichting parallel aan het slagenlandschap gesitueerd. De hoogte bedraagt maximaal 1,5 bouwlaag met een kap.

Het geriefhoutbosje draagt bij aan de karakteristieke opbouw van het lint aan de Van Teylingenweg/Mijzijde. Deze kent een dichte bebouwing in het centrum (beschermd dorpsgezicht) van Kamerik en wordt steeds opener vanaf het centrum naar het buitengebied. Het geriefhoutbosje vormt een groene, maar niet openbare plek in het lint langs de van Teylingenweg.

Het noordoosten van het plangebied bestaat uit “het eiland”. De bestaande slotenstructuur ten noorden en zuiden van het gebied blijft gehandhaafd. De sloten die aan de west- en oostzijde gegraven worden, worden bewust smaller gehouden, passend bij het kenmerkende slotenpatroon in het veenweidegebied. Daarnaast blijft het huidige geriefhoutbosje gehandhaafd. Dit geriefhoutbosje is een restant van een oorspronkelijk groter geheel. Ter compensatie hiervan is het geriefhoutbosje nabij de Van Teylingenweg aangelegd. Het gebied wordt ontsloten door de Knotwilgenlaan, aansluitend op de Beukenlaan. Centraal in het gebied komt een groengebied te liggen. Hier komt een speelplek, die

is opgedeeld in een deel voor kinderen van 0-6 jaar en een deel voor kinderen van 7-12 jaar. Daarnaast zal te zijner tijd in samenspraak met het verpleeghuis bekeken worden of het mogelijk is een dierenweijte te realiseren.

De bebouwing ten noorden van de Knotwilgenlaan

Deze bebouwing vormt de nieuwe dorpsrand en is georiënteerd op het open landschap. Om die reden is de hoogte van de bebouwing hier beperkt tot 1,5 laag met kap. De tuinen zijn op het landschap georiënteerd. De (achter)tuinen dragen bij aan een verzachting van de overgang tussen dorp en landschap.

De kavels worden uitgegeven voor particuliere woningbouw. Deze kavels zijn geschikt voor vrijstaande of 2/1-, 3/1-kapwoningen. Afhankelijk van de behoefte op dat moment kan een 2/1 kapkavel ook worden uitgegeven als kavel voor een vrijstaande woning. De woningen hebben een verspringende voorgevelrooilijn, om daarmee het informele en dorpse karakter te benadrukken. Gezien de relatief ondiepe voortuinen, de achtertuinten op het noorden en de ligging grenzend aan het open landschap is de bouwhoogte beperkt tot 1,5 laag met kap. Voor de vrijstaande woningen moet de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgevangen. Voor de 2/1 kap woningen wordt één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd. De overige behoefte wordt in het openbaar gebied gerealiseerd en is tevens bedoeld voor bezoekers.

De bebouwing ten zuiden van de Knotwilgenlaan

Deze bebouwing is georiënteerd op het water en heeft een relatie met de bebouwing aan de Beukenlaan. De bebouwing heeft een hoogte van maximaal 2 lagen met een kap. Deze hoogte sluit aan op de hoogte van de bebouwing aan de Beukenlaan. Vanwege een evenwichtige opbouw van het brede straatprofiel (Beukenlaan met water) is het wenselijk hier aan beide zijden een gelijke hoogte te realiseren. Deze bebouwing wordt aan de zijde van het buitengebied afgeschermd middels het reeds aanwezige geriefhoutbosje.

De verkaveling van dit gebied is indicatief. Omdat dit deel als laatste zal worden gerealiseerd, is het wenselijk hier binnen bepaalde grenzen vrijheid aan te brengen in de wijze van verkaveling. Het kan zijn dat er namelijk rond die tijd (+/- 2014) een andere marktvraag is dan nu is voorzien. De woningen moeten binnen dit deel van het plangebied in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Indien in dit gebied gekozen wordt voor een verkaveling met grondgebonden woningen (zoals rijenwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen), is er ruimte voor circa 13 woningen.



Afbeelding 3 Aanzicht op het plangebied vanaf het oostelijk gelegen buitengebied, op basis van een illustratieve verkaveling

In het gebied ten zuidwesten van de Knotwilgenlaan is het mogelijk een kleinschalig verpleeghuis in combinatie met woningen te realiseren. Er is een maximum bebouwingspercentage opgenomen voor de begane grond en voor de verdieping. Voor de verdieping geldt een lager bebouwingspercentage dan voor de begane grond. Tevens is opgenomen dat op één plek een doorzicht (onbebouwde ruimte) op de tweede bouwlaag dient te komen. Zowel met deze regels als middels het toepassen van kappen wordt een dorpse uitstraling van de bebouwing beoogd. Indien blijkt dat de realisatie van het

verpleeghuis financieel niet haalbaar is, is het mogelijk om uitsluitend woningen te realiseren in dezelfde opzet als de toekomstige bebouwing aan de zuidoostkant van de Knotwilgenlaan.

De bebouwing aan de Beukenhof, kangoeroewoningen

Deze woningen sluiten aan bij de boerenerven langs de Van Teylingenweg. De woningen hebben een lage goothoogte en zijn middels een erfopzet verkaveld. De woningen worden in één hoofdmassa opgenomen. De hoofdmassa vormt een verwijzing naar een boerderijvolume, zoals deze veel in de omgeving voorkomen. De nokhoogte van de woningen zal maximaal 9,5 meter bedragen, de goothoogte zal maximaal 4,5 m bedragen.

Het materiaalgebruik van de woningen is traditionele van opzet met baksteen en pannendaken in gedekte kleurstellingen passend bij de dorpse uitstraling. De woningen worden op de Beukenlaan ontsloten. Per Kangoeroewoning worden vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Groene Zoom

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een groene zoom mogelijk gemaakt, zoals in de structuurvisie staat aangegeven. De realisatie van deze zoom zal in samenhang met eventueel toekomstige woningbouw ten noorden van Kamerik Noord Oost 2 worden gezien. Deze groene zoom dient met betrekking tot ruimtelijke uitstraling en toegepaste beplanting passend te zijn bij het landschap.

2.4 Uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Onderhavig bestemmingsplan betreft grotendeels een ontwikkelingsplan. Dit houdt in dat in het plangebied nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Voor het plangebied is door de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld welke vertaald is in het bestemmingsplan. Hierbij wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan van Kamerik Noord-Oost en het vastgestelde beleid van de gemeente Woerden. Algemeen uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de geplande ontwikkelingen mogelijk te maken en een passende regeling voor de komende tien jaar te bieden.

Ruimtelijke structuur

Voor het vastleggen van de ruimtelijke structuur wordt deels uitgegaan van de bestaande situatie en deels het stedenbouwkundig plan voor de toekomstige situatie. Voor de woningen geldt dat de hoofdbebouwing binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Voor het verpleeghuis is een flexibele regeling opgenomen met een ruim bouwvlak en een bebouwingspercentage. Voor een deel van "het eiland" is nog geen concreet plan aanwezig. Voor dit gebied is een uit te werken bestemming opgenomen. Op een later termijn kan hiervan een concrete uitwerking plaatsvinden.

Met betrekking tot de mogelijkheden voor uitbreiding van de hoofdbebouwing en realisering van erfbebouwing wordt in dit plan aangesloten op de Standaardregels van de gemeente Woerden waarin de "Beleidsregel vrijstellingen artikel 19 lid 3 WRO" (vastgesteld op 25 juli 2007) is verwerkt. De beleidsregel gaat in op erfbebouwing op het zij- en achtererf, erkers en vooruitbouwen en luifels. In het kort zijn de volgende bepalingen omtrent erfbebouwing op het zij- en achtererf in de beleidsregel opgenomen:

- 50% van het zijerf en 50% van het voorerf dient onbebouwd te blijven. De oppervlakte van vergunningsplichtige erfbebouwing mag maximaal 60 m² bedragen;

- aan de achterzijde van de woning mogen aan- of uitbouwen worden gerealiseerd met een maximale diepte van 3,00 m;
- de hoogte van erfbouw mag niet meer bedragen dan de aangrenzende bouwlaag met een maximum van 3,00 m.

Dit zijn de belangrijkste, maar niet de enige regels uit de Standaardregels. De volledige regeling is overgenomen in de regels.

Functionele structuur

De functionele structuur bestaat voornamelijk uit woningen zowel in de bestaande als in de toekomstige structuur. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn seniorenwoningen aanwezig. In het noordelijk deel kunnen verpleegwoningen worden gerealiseerd. In het oostelijk deel van het gebied is een volkstuinencomplex aanwezig.

2.5 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2008. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

De verbeelding is getekend op schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen. Voor het tekenen van de verbeelding is de GBKN (Grootchalige Basis Kaart Nederland) van 21 april 2008 gebruikt.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Bij het toekennen van de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen de bestaande bebouwing en toekomstige bebouwing. Voor de bestaande bebouwing is in zijn geheel aangesloten op de Standaardregels van de gemeente Woerden met in achtneming van de vigerende regeling en daar uit voortvloeiende rechten. De regeling voor de Kangoeroewoningen is overgenomen uit het hiervoor geldende plan.

Voor een deel van het plangebied is een uit te werken bestemming opgenomen ten behoeve van woningbouw.

Tevens is een dubbelbestemmingen opgenomen voor de archeologische waarde in het plangebied. Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent erfbebouwing, ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en galerijen.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen of schrappen van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie indien uit onderzoek blijkt dat er juist wel of geen archeologische resten in de grond aanwezig zijn.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

DEEL B
VERANTWOORDING

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, vastgesteld door de Tweede Kamer op 17 mei 2005, is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie, krachtige steden en vitaal platteland, borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De dorpskern Kamerik maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland. Doelstelling van het Rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en vitaliteit van het Groene Hart, dragen daaraan bij. De Randstad bevat een gespreid, maar sterk op elkaar betrokken samenstel van grote en middelgrote steden met een groot voorzieningenaanbod. Ruimte voor verstedelijking is aanwezig in, en in de nabijheid van steden, gekoppeld aan de bestaande verkeersinfrastructuur.

Kamerik ligt in het Groene Hart. Het Groene Hart vormt een nationaal landschap. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is 'behouden door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei.

De Nota Ruimte gaat uit van bundeling van verstedelijking. Nieuwbouw dient geconcentreerd tot stand te komen in bestaand gebied of in aansluiting daarop. Voor dorpskernen geldt dat gebruik moet worden gemaakt van de ruimte rondom kernen en de nieuwbouw dient aangesloten te worden bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied. Hiermee wordt een te grote spreiding van woningen voorkomen en behouden zowel de meer landelijke gebieden van Nederland in het algemeen, als het buitengebied in het bijzonder, zoveel mogelijk hun open karakter.

Nota Mensen, Wensen, Wonen, wonen in de 20^e eeuw (2000)

Deze nota omvat het woonbeleid voor de periode tot 2010, met een doorkijk naar 2030. De burger staat centraal, met als uitgangspunten meer individuele keuzevrijheid, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij een beheerste marktwerking.

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen heeft invloed op de woonvoorkeuren van de Nederlandse burgers in de nabije toekomst. Te noemen zijn: individualisering, informatisering, emancipatie, vergrijzing en multiculturaliteit. Het eigen woningbezit in Nederland is de afgelopen decennia gegroeid. Uit onderzoek blijkt dat veel mensen graag een eigen woning willen. Woonconsumenten stellen met de toegenomen welvaart steeds hogere eisen. Er is sprake van een toenemende diversiteit aan

leefstijlen en een toenemende vraag naar grotere woningen door kleine huishoudens. Daarnaast stijgt de vraag naar seniorenwoningen door de toenemende vergrijzing. Een deel van de senioren behoort tot de meer koopkrachtige groepen in de samenleving, waardoor er een grotere vraag is naar luxe seniorenwoningen.

De lagere inkomensgroepen zullen deels afhankelijk blijven van sociale huisvesting door corporaties. De huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals ouderen, jongeren, gehandicapten, dak- en thuislozen, etc. wordt hierbij steeds belangrijker. De opgave is om ook voor deze doelgroepen kwaliteit te blijven bieden. Toch heeft met name de huursector te maken met een afnemende vraag. Veel oudere gestapelde woningen (portiek-etagewoningen, galerijflats) zijn vaak alleen nog verhuurbaar bij de gratie van de voortdurende druk op de woningmarkt. Zodra de woningmarkt zich ontspant zullen verhuurproblemen ontstaan. De herstructureringsopgaven van de (nabije) toekomst liggen dan ook vooral in de wijken waar deze woningtypes zijn oververtegenwoordigd. Bij herstructurering moet gestreefd worden naar meer differentiatie, onder het motto 'gemengde wijken zijn sterke wijken'. Een belangrijke opgave in de bestaande voorraad is het geschikt maken van bestaande of het toevoegen van nieuwe woningen voor zorgbehoevende. Aandachtspunt daarbij is het extramuraliseringsbeleid in de gezondheidszorg. Dit beleid is erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een gevolg hiervan is een toenemend aantal mensen met behoefte aan zorg en/of begeleiding op de woningmarkt, die vragen om geheel of gedeeltelijk zelfstandige, kleinschalige woonvoorzieningen.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005 –2015

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (inwerkingtreding 1 juli 2008) heeft de provincie Utrecht het streekplan beleidsneutraal omgezet naar de Beleidslijn Wro. Het doel van deze Beleidslijn is om, na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten. De Beleidslijn bevat geen nieuw beleid: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgesteld in het Streekplan worden niet gewijzigd.

Kwaliteit, uitvoering en samenwerking is het credo van het streekplan voor de periode tot 2015. Met het omgevingsbeleid wil de provincie de kwaliteit van de leefomgeving ten minste behouden en waar mogelijk verbeteren. Het versterken van de kwaliteit van de Randstad als geheel vormt hierbij het uitgangspunt. Het primaire doel van het streekplan is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving ontwikkelen. Hierbij wordt gezocht naar het evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Er wordt dan ook nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

In het streekplan zijn de volgende hoofdsbeleidslijnen van het ruimtelijk beleid geformuleerd:

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik:* Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.
2. *Water:* Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.
3. *Infrastructuur:* De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
4. *Verstedelijking:* Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het

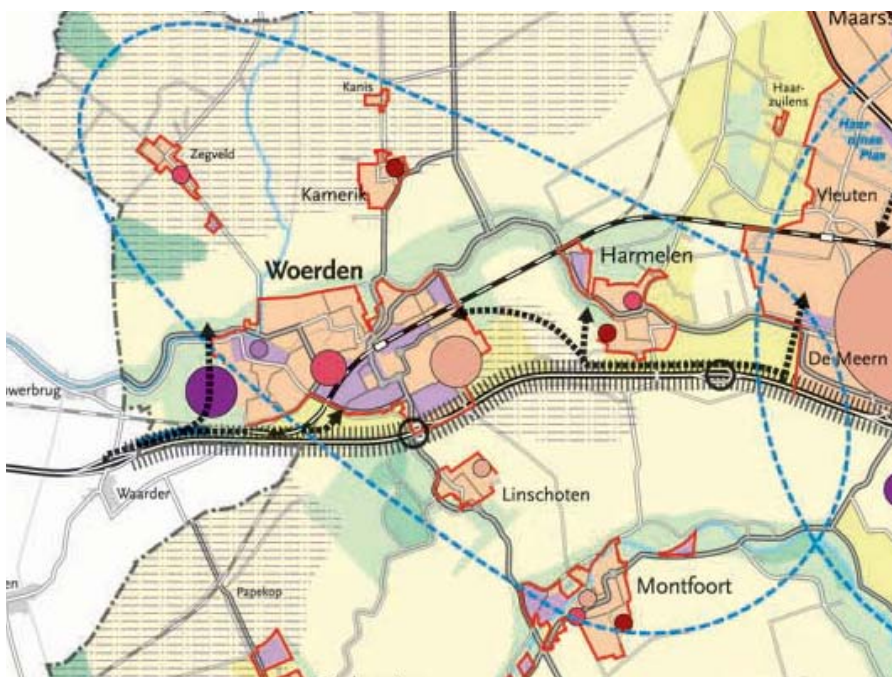
stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden regionale opvangkernen.

5. *Landelijk gebied*: Het gevoerde ruimtelijk ontwikkelingsbeleid richt zich op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Kamerik

De bestaande kernbebouwing is uitgangspunt voor de opgenomen bebouwingscontour. Binnen de kern zijn enkele inbreidings- en transformatiemogelijkheden. Na de meest recente uitbreiding in het noordoosten van de kern en gezien de ligging in het Groene Hart en de opvangfunctie van de hoofdkern, is een grotere omvang niet gewenst.

In aansluiting op de meest recente uitbreiding in het noordoosten van de kern wordt ruimte geboden voor uitbreiding met maximaal 60 woningen. De provincie gaat ervan uit dat in het stedenbouwkundig ontwerp van de uitbreiding extra aandacht zal worden besteed aan een kwalitatieve, landschappelijke inpassing. Verder is het noodzakelijk dat het stedenbouwkundig ontwerp en de wijze van bouwrijp maken zijn aangepast aan de natte omstandigheden en de geringe draagkracht en de bodem en dat ruimte voor berging wordt gerealiseerd.



Afbeelding 2 Uitsnede streekplankaart

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;

- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden / versterken;
- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig / zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

Nota Rode contouren van de gemeente Woerden (4 november 2002)

Het doel van de Nota Rode contouren is de uiteindelijke rode contour te bepalen voor de streekplandiscussie. Van 2005 tot 2020 zijn er circa 1400 woningen nodig om de afname van de huishoudensgrootte op te vangen en het aantal inwoners na 2005 te stabiliseren. Bij een ruimteclaim voor verstedelijking zijn eerst binnen bestaand stedelijk gebied en daarna zo nodig in het buitengebied ruimtelijke claims denkbaar. Binnen bestaand stedelijk gebied wordt eerst georiënteerd op herstructureringsgebieden en gebieden die door gewijzigde inzichten hun gebruik hebben verloren.

Voor de inbreidingslocaties voor woningbouw is er per kern een zeer verschillend percentage aan te geven dat binnen de huidige contour kan worden gebouwd, maar in totaliteit kan er binnen de contouren in de gemeente Woerden bijna 80% van de te bouwen woningen tot 2015 worden gebouwd en bijna 75% tot 2020.

De uitbreidingsgebieden voor woningbouw voor de rode contouren zijn in Kamerik ten noorden van Kamerik Noord-Oost aangegeven. De grond ten noorden van de woningbouwlocatie in Kamerik Noord-Oost 1 is in bezit van de gemeente. Dit gebied ligt achter de bestaande bebouwing aan de van Teylingenweg en voorziet in een logische aansluiting op de Beukenlaan. Om die reden is gekozen om op de locatie Kamerik Noord-Oost 2 circa zestig woningen te bouwen. Deze nieuwe woningen zorgen voor een meer evenwichtige verdeling van de woningbouw ten opzichte van het centrum van Kamerik.

4 Wonen

4.1 Kader

Nota Wonen 2006+ "Wonen naar eigen keus" (19 januari 2007)

De Woonvisie van de gemeente Woerden bestaat uit vijf hoofdlijnen: extra inzet voor jongeren, senioren en mensen met een beperking, consumentgericht bouwen en verbouwen, partijen zetten zich in voor betaalbaarheid van het wonen, ontwikkeling van Woerden voorlopig baseren op het stabilisatiemodel+ en gemeente en partners maken afspraken over investeren in wonen.

De gemeente staat voor goed wonen voor alle doelgroepen, maar zet zich extra in voor starters, senioren en mensen met een beperking. De gemeente creëert ruimte voor starters enerzijds door direct te bouwen voor deze doelgroep, anderzijds door de woningproductie in het algemeen weer op het gewenste niveau te brengen, zodat via doorstroming ruimte op de markt komt. De gemeente Woerden werkt aan het aanbod van wonen, welzijn en zorg.

De wensen van de bewoners spelen een grote rol in het bouwen en verbouwen in Woerden. Het is zaak om zoveel mogelijk in te spelen op de specifieke woonwensen van de bewoners zelf. De gemeente Woerden voert daarom onderzoek uit naar specifieke woonwensen van doelgroepen. Door zich steeds af te vragen: "Wie is je klant" wil de gemeente Woerden zo consumentgericht mogelijk bouwen en verbouwen.

Gemeente en corporaties zetten zich samen in voor betaalbare kwaliteit. Het zorgen voor voldoende beschikbare woningen in de kernvoorraad is een verantwoordelijkheid van de gemeente, marktpartijen en corporaties. Voornamelijk voor senioren ligt er een kwalitatieve opgave.

Ruimtelijke ontwikkeling van Woerden wordt voorlopig gebaseerd op het stabilisatiemodel+, met behoud van het karakter van kernen en wijken. Op grond van de huidige kennis vindt de gemeente het belangrijk dat er in de komende jaren in de gemeente Woerden gebouwd wordt om de volgende doelen te kunnen realiseren:

- Voldoende woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte.
- Compensatie voor sloop.
- Enige compensatie voor woningbouwvertraging in de afgelopen jaren.
- Beperkt invulling geven aan regionale opvangfunctie.

Om deze doelen te realiseren overweegt de gemeente het volgen van het stabilisatiemodel+, dat uitgaat van een productieniveau van circa 2.200 woningen in de periode 2005-2014.

De gemeente en haar partners maken aanvullende prestatieafspraken over het investeren in wonen. Succesvol beleid is beleid dat in overleg met de verschillende actoren tot stand komt: dat vraagt om open processen, met vroegtijdige betrokkenheid van bedrijven, instellingen en burgers. Maar wel vanuit een eigen visie van de gemeente, waarin de betrokkenheid met de lokale samenleving vorm wordt gegeven.

4.2 Huidige situatie

De reeds gerealiseerde woningbouw in Kamerik Noord-Oost bestaat uit 30 woningen. Van deze woningen bestaat circa 15% uit sociale huurwoningen, circa 35% uit middeldure koopwoningen en circa 50% uit dure koopwoningen. Tevens is een complex met seniorenwoningen aanwezig. In het noordwesten van het plangebied worden twee kangoeroewoningen gerealiseerd (indien hier behoefte aan is). Ten oosten van de kangoeroewoningen worden woningen in de vorm van een boerenerf gebouwd. Deze bestaat uit vier (middel)dure koopwoningen, acht starterskoopwoningen en zeven sociale huurwoningen.

4.3 Toekomstige situatie

Door de uitbreiding van Kamerik Noord-Oost worden minimaal (circa) 58 en maximaal (circa) 65 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad in Kamerik. Hiervan bestaan circa 10 woningen uit starterswoningen en circa 24 woningen uit verpleeghuiseenheden.

5 Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken ten aanzien van de archeologie, welke uitgangspunten zij daarbij

hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Het Archeologische monumentenzorg-beleid van de gemeente Woerden kent drie doelstellingen: behoud en beschermen van de Woerdense bodemschatten, vermeerdering van kennis over de bewoningsgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

Uitgangspunt is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem moeten worden bewaard. Indien blijkt dat dit niet mogelijk is, zal door middel van onderzoek, documentatie en conservering de kennis van de archeologische resten behouden moeten blijven. Hierbij geldt het uitgangspunt “de verstoorder betaalt...”.

Om het bodemarchief doeltreffend te beheren en mee te wegen in de ruimtelijke inrichting is kennis van de archeologische voorraad een eerste vereiste. Voor de gemeente Woerden is daarom een Archeologische BasisKaart (ABK) opgesteld. Hierop zijn de bekende en verwachte archeologische waardevolle terreinen aangegeven. Daarnaast dient regelmatig archeologisch onderzoek te worden verricht en moet de ABK regelmatig worden geactualiseerd.

5.1.2 Huidige situatie

Het plangebied Kamerik Noord-Oost ligt buiten het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied. In het plangebied vallen twee woningen die tot het lint behoren. De woningen liggen enerzijds op de zogenaamde hoger gelegen ‘boerderijstroken’ langs de wetering en anderzijds vlak aan de kavelsloten die zich aan de oostzijde van de wetering uitstrekken richting het agrarisch open gebied.



(Afbeelding 6 Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Utrecht)

Op het kaartbeeld van de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is het westelijk deel van het plangebied als waardevol boerderijlint aangegeven. Het betreft de ontginningsbasis van polder Kamerik Teylings vanaf de Wetering. De Kamerikse Wetering is al bekend in bronnen uit 1131 na Chr. Op de kaart van Vingboons uit 1670 staat in het plangebied bebouwing aangegeven. In het gebied kunnen resten van middeleeuwse (ontginnings)boerderijen verwacht worden. Daarnaast ligt het plangebied op korte afstand (circa 110 m) van de dorpskern van Kamerik, een terrein van hoge

archeologische waarde. Ook om deze reden heeft het plangebied een hoge verwachting voor middeleeuwen en Nieuwe Tijd.



Op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) is het plangebied niet aangewezen als terrein van archeologische betekenis.

5.1.3 Toekomstige situatie

Voor het plangebied van de kangoeroewoningen is in het kader van het bestemmingsplan Kangoeroewoningen Kamerik Noord Oost 2, door het bureau Synthegra een archeologisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer S083352, november 2008) om een gespecificeerde archeologische verwachting voor dit gebied op te stellen. Er zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor dat deel van het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Mochten tijdens werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Woerden.

Naar aanleiding van bovenstaand onderzoek kan worden vastgesteld dat ter hoogte van het perceel Van Teijlingenweg 73a geen historische bebouwing heeft bestaan. De verwachting voor dat deel van het (oorspronkelijke) perceel dat verder van de wetering ligt, is daarmee ook laag. In het zuidelijke deel van het plangebied kunnen desondanks nog wel archeologische resten worden verwacht.

Ter plaatse van de bestemming Waarde – Archeologie geldt de regeling zoals opgenomen in de regels van dit bestemming. Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm archeologisch dient onderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een archeologisch bureau- en booronderzoek. Indien dit aanwijzingen voor archeologische resten oplevert, zal vervolgonderzoek in de vorm van

proefsleuven en eventueel een opgraving gevraagd worden, dat uitgevoerd en uitgewerkt dient te worden conform Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Kader

Nota Belvédère

De “Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” uit 1999 richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze hoe met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2.2 Huidige situatie

De langhuisboerderij in de zuidwesthoek van het plangebied is aangewezen als MIP-object (Monumenten Inventarisatie Project), omdat het onderdeel uitmaakt van een zo gegroeide structuur. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die de waarden beschermt. In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

5.2.3 Toekomstige situatie

De cultuurhistorische waarden van het MIP-object worden door de toekomstige ontwikkelingen niet aangetast. De nieuwe ontwikkelingen hebben geen invloed op de bestaande karakteristieke boerderij.

6 Mobiliteit

6.1 Kader

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit vervangt het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en vormt daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) was oorspronkelijk bedoeld als opvolger van het SVV2. Dit plan heeft echter nooit een officiële status gekregen omdat het door de Tweede Kamer, in het voorjaar van 2002, werd afgewezen.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. In de Nota Mobiliteit is aangegeven op welke wijze dit plaats kan vinden. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit is beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) (2004 –2015)

Met het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) wordt voorzien in de behoefte aan een actueel, realistisch en concreet beleidsplan voor de komende tien tot vijftien jaar. Volgens het rijksbeleid moet bij het plannen van nieuwe verstedelijking in de provincie Utrecht rekening worden gehouden met de effecten op het verkeers- en vervoerssysteem. De (kwaliteit van de) bereikbaarheid in en van het gebied en van de Randstad geldt als een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. De kwaliteit van de leefomgeving, in termen van hinder voor mensen, natuur en milieu, is een ander belangrijk uitgangspunt.

Drie hoofddoelen staan centraal in het verkeers- en vervoerbeleid:

- Het realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoerssysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen.
- Het verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoerssysteem voor gebruikers en omwonenden.
- Het verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

Parkeerbeleid gemeente Woerden

De gemeente Woerden heeft een parkeerbeleidsplan opgesteld voor de woongebieden in Woerden. Dit parkeerbeleidsplan is een eindconcept en (nog) niet vastgesteld, maar vormt wel de richtlijn voor het parkeerbeleid in de gemeente Woerden. In de nota zijn beleidsregels opgenomen waarin wordt aangegeven hoe de gemeente het parkeren zou kunnen beoordelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in woninggebonden parkeren, bedrijfsgebonden parkeren, bestemmingsgebonden parkeren en parkeren voor specifieke 'gebruikersgroepen'.

6.2 Huidige situatie

De ontsluiting van het plangebied is reeds gerealiseerd door de aanleg van de Beukenlaan. Hiermee is een verbinding ontstaan tussen de Van Teylingenweg en de Spruitweg. Voor deze verbinding waren in het plangebied oorspronkelijk twee tracés mogelijk: via de Berkenlaan of via de Eikenlaan. Een belangrijke overweging voor deze keuze is dat uit onderzoek is gebleken dat circa 70% van het verkeer vanuit Kanis en Kamerik, dat van deze verbinding gebruik kan maken, zijn bestemming heeft richting Woerden. Circa 30% is gericht op de N212 (Ir. Enschedeweg). Vanwege de belangrijke oriëntatie op Woerden en het belang van een concurrerende route met de bestaande route via de dorpskern was in eerste instantie gekozen voor een tweede verbinding via de Berkenlaan.

6.3 Toekomstige situatie

Voor de ontsluiting van de te ontwikkelen woningbouw wordt een nieuwe laan aangelegd: de Knotwilgenlaan. Deze laan wordt op twee plaatsen aangesloten op de Beukenlaan. In het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op de eventuele aanleg van een nieuw woningbouwgebied aan de noordkant van het plangebied door de Knotwilgenlaan op twee plaatsen door te trekken richting het noorden.

Met betrekking tot parkeren wordt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per vrijstaande en twee onder één kap woning aangehouden en 1,9 parkeerplaats per rijwoning. Daarbij geldt dat voor vrijstaande woningen ruimte dient te worden geboden voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de twee-onder-één-kapwoningen is dat één parkeerplaats op eigen terrein.

Ook voor de Kangoeroewoningen wordt ruimte geboden voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij realisatie van 2 kangoeroewoningen is de parkeerbehoefte 6,2 parkeerplaatsen. Indien 4 “gewone” woningen worden gerealiseerd is de totale behoefte 8 parkeerplaatsen. Ook wanneer er woningen met bedrijf aan huis gerealiseerd worden, is de totale behoefte maximaal 8 parkeerplaatsen. De maximale parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen, dient op de opritten van 5 meter breed en 15 meter diep te worden opgevangen.

Voor het verpleeghuis en de starterswoningen wordt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per verpleeghuiseenheid en 1,6 parkeerplaats per woning aangehouden. De parkeerplaatsen dienen binnen het perceel te worden gerealiseerd.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plangebied. Per aspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

7.2 Geluid

7.2.1 Kader

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

Het NMP 4 formuleert een nieuwe benadering voor geluidbeleid: de gebiedsgerichte aanpak. De uitdaging is het vergroten van “akoestische kwaliteit in Nederland” door in elk gebied de akoestische kwaliteit te waarborgen die past bij de functie van het gebied. Akoestische kwaliteit betekent dat de gebiedseigen geluiden niet overstemd mogen worden door niet gebiedseigen geluid. Ook moet het geluidsniveau passen bij het gebied. Hoofddoelstelling van het geluidbeleid in het NMP is het bereiken van het streefbeeld van akoestische kwaliteit in alle gebieden in 2030, ofwel:

- in 2010 wordt de grenswaarde van 70 dB(A) bij woningen niet meer overschreden;
- de akoestische kwaliteit in het stedelijk en landelijk gebied is in 2030 gerealiseerd;
- in 2010 is een forse verbetering van de akoestische kwaliteit in het stedelijk gebied gerealiseerd ten opzichte van de situatie in 2000, mede door de aanpak van de Rijksinfrastructuur;
- de akoestische kwaliteit in de Ecologische Hoofdstructuur is in 2030 gerealiseerd.

Gewijzigde Wet geluidhinder

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Voornaamste wijziging hierbinnen is de overgang van grenswaarden op basis van de etmaalwaarde (hoogste van dag-, avond- en nachtperiode) naar grenswaarden op basis van de L_{den} (energetisch gemiddeld over dag, avond, nacht). Behalve wijzigingen in de Wet geluidhinder is ook het Bouwbesluit aangepast op de nieuwe dosismaat. Het verschil tussen de beide dosismaten is tevens verwerkt in de eenheid waar in ze worden uitgedrukt. Een etmaalwaarde wordt weergegeven in dB(A) en de L_{den} in dB.

In hoofdstuk VI “Zones langs wegen” van de Wet geluidhinder is in art. 74 de omvang van een zone aan weerszijde van een weg geregeld. De breedte van een zone is namelijk afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Uitgesloten van een zone zijn wegen (hier is de Wet geluidhinder niet van toepassing) indien:

- De maximum snelheid 30 km/ uur bedraagt;
- De weg gelegen is binnen een met “woonerf” aangeduid gebied;
- De geluidbelasting o.g.v. een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook ten hoogste 48 dB L_{den} bedraagt.

In onderstaande tabel is de omvang van geluidzones weergegeven.

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte van de zone (m)
Stedelijk	1 of 2	200
Stedelijk	3 of meer	350
Buiten stedelijk	1 of 2	250
Buiten stedelijk	3 of 4	400
Buiten stedelijk	5 of meer	600

In de Wet geluidhinder zijn regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een geluidgevoelige bestemming. Onder een geluidgevoelige bestemming worden woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg verstaan met uitzondering van artsenpraktijken.

7.2.2 Onderzoek

Voor het totale plangebied Kamerik Noord-Oost 2 is door DGMR (d.d. 2 mei 2008 rapportnr. V.2008.0265.00R001) een onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor het Geonoise rekenmodel wegverkeerslawaaï is uitgegaan van een standaard zachte, akoestisch absorberende bodem waarin harde, akoestisch reflecterende bodemvlakken zijn ingevoerd. Op basis van de uitgangspunten is voor het peiljaar 2020 voor ieder nieuwbouwblok per gevel en per hoogte respectievelijk de geluidsbelasting ten gevolge van de relevante wegen en ten gevolge van alle wegen (gecumuleerd) bepaald.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Beukenlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Hierbij is de maximaal optredende geluidsbelasting 53 dB. Ook ter plaatse van de toekomstige bebouwing in onderhavig plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Maatregelen aan de bron door middel van toepassing van een geluidsarm wegdektype is vooralsnog in het onderhoudsprogramma van dit wegvak op de korte termijn niet voorzien. Het treffen van een dergelijke maatregel is, gelet op de overschrijding van maximaal 5 dB voor dit bouwplan vanuit financieel oogpunt op die grond niet realistisch. Stil asfalt zou de overschrijding overigens niet tot de voorkeurswaarde kunnen reduceren. Tevens zijn overdrachtsmaatregelen zoals de toepassing van schermen of wallen landschappelijke en stedenbouwkundig niet wenselijk.

Geadviseerd wordt voor de bouw van de woningen een hogere waarde procedure te volgen. Hierbij dient er door middel van voldoende geluidsisolatie voor gezorgd te worden, dat de binnenniveaus lager dan 33 dB zullen zijn.

7.2.3 Conclusie

In het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van het verkeer op de Beukenlaan. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. Voor uitvoering van onderhavig plan zal hogere waarde moeten worden vastgesteld.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 µg/m³ (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀).
- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit “in betekenende mate” (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

Is een NIBM-project niet opgenomen in een van de bijlagen van de regeling NIBM, dan dient middels een berekening te worden aangetoond of een ontwikkeling van wezenlijke invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het project NIBM is, dan is toetsing aan de wettelijke grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Is een IBM-project niet opgenomen in het NSL maar wordt wel voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit, dan leidt het aspect luchtkwaliteit eveneens niet tot belemmeringen voor de planrealisatie.

Blijkt het IBM-project zich op een locatie te bevinden waar de grenswaarden worden overschreden, dan kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. Daarbij moet worden aangetoond dat er per saldo geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

7.3.2 Onderzoek

Voor het totale plangebied Kamerik Noord-Oost 2 is door DGMR (d.d. 2 mei 2008 rapportnr. V.2008.0265.00R001) een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. De wegen binnen het plan vallen binnen het toepassingsgebied van standaard rekenmethode I, artikel 71 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. De invloed van de wegen op de luchtkwaliteit in de omgeving is bepaald met behulp van de webbased CAR II versie 7.0. Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) zijn ten gevolge van de Spruitweg, de Beukenlaan, de Goudenregenlaan, de Van Teylingenweg en Mijzijde voor de peiljaren 2008, 2010, 2015 en 2020 in de situaties met en zonder planinvulling de concentraties berekend. De concentraties benzeen, koolmonoxide en zwaveldioxide zijn niet brekend. In de praktijk zullen alleen de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buurt van de grenswaarden komen. Voor deze drie stoffen treedt alleen in uitzonderlijke situaties een overschrijding op in Nederland.

7.3.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dan ten gevolge van het wegverkeer, de grenswaarden en plandrempels voor luchtkwaliteit in zowel de autonome situatie als de situatie met planinvulling, voor alle peiljaren op de relevante wegen niet worden overschreden.

7.4 Externe veiligheid

7.4.1 Kader

Algemeen

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

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

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

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een

oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

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

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

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

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd tot 31-07-2012.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in twee circulaire, namelijk de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 en de circulaire "Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3" uit 2008. Ook voor deze risicobronnen wordt een wettelijke verankering voorbereidt. Deze zogenaamde AMvB Buisleidingen zal mogelijk nog in 2009 in werking treden.

7.4.2 Onderzoek

Inrichtingen

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

In of bij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Nader onderzoek is niet nodig.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

Er zijn geen bedrijven in of bij het plangebied aanwezig die onder overige veiligheidswetgeving vallen. Nader onderzoek is niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Er ligt geen weg waarover structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen wordt vervoerd in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek is niet nodig.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 wordt (2009) in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag

uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Deze route loopt niet door Kamerik. Doorgaand verkeer door de gemeente Woerden is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico niet noodzakelijk is.

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

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorlijnen waarover structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Nader onderzoek is niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de “Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)” én de Belemmeringenkaart “infrastructuur” van het Streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

7.4.3 Conclusie

Het vaststellen van het bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

7.5 Kabels en leidingen

7.5.1 Kader

Rioolleidingen

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Grote rioolleidingen die door een plangebied lopen worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Drinkwatertransportleidingen

In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van zo'n gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. Om deze reden is het gewenst om de drinkwatertransportleidingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Gasleidingen

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het van belang de ligging van gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Daarnaast bevatten diverse gasleidingen een zone met bouwbeperkingen in verband met externe veiligheid.

7.5.2 Onderzoek

In het plangebied, aan de oostzijde, ligt een KPN-leiding. Verder is er nog een KPN-leiding in het midden van het plangebied gelegen, dat, voordat er bouwwerkzaamheden zijn, verplaatst zal worden. Na verplaatsing ligt deze leiding in het toekomstige openbaar gebied.

Bij uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de leidingen en het recht van opstal dat ter plaatse geldt. Verder liggen in of in de nabijheid van het plangebied geen kabels en leidingen die van invloed zijn op onderhavig plan.

7.5.3 Conclusie

In het plangebied liggen geen planologische relevante leidingen die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Wel dient bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de ligging van de KPN-leidingen.

7.6 Bodemkwaliteit

7.6.1 Kader

Bodemonderzoek bij bouwen/slopen, herinrichten en functiewijziging

Bouwen:

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

Slopen:

In de gemeentelijke bouwverordening staat dat een bodemonderzoek bij bouwen waar ook gesloopt gaat worden, na de sloop uitgevoerd dient te worden. De strekking hiervan is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordtesignaleerd (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om bouwvergunning.

Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend. Of zoals de toelichting bij de bijlage van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning vermeldt: "Dit tijdstip kan in een voorwaarde bij de bouwvergunning worden vastgelegd op basis van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet."

Om een sloopvergunning te kunnen krijgen dient er voorafgaande aan de sloop van een bouwwerk altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt dient als voorwaarde in de sloopvergunning te worden opgenomen dat de asbesthoudende materialen door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

Functiewijziging:

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

Besluit bodemkwaliteit

Algemeen

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

Bodemkwaliteitskaart Landelijk Gebied Woerden

Een deel van het plangebied is gelegen binnen bodemkwaliteitszone B1 (veenweidegebied), waarvoor nog tot 1 maart 2010 een bodemkwaliteitskaart van toepassing is. Het gaat om de gronden ten oosten van de Eikenlaan, met de bestemming R-VT en G. Van deze bodemkwaliteitszone is bekend dat een aantal zware metalen in licht verhoogde gehalten in de bovengrond voorkomt (diffuse verontreiniging). Het gaat dan met name om de stoffen koper, kwik en lood. Op het overige deel van het plangebied is de bodemkwaliteitskaart niet van toepassing. Hiervoor geldt de Bodemfunctieklassenkaart.

Bodemfunctieklassenkaart Woerden:

Een Bodemfunctieklassenkaart is een kaart waarop per gebied is weergegeven welke bodemfunctie van toepassing is. De in het Besluit bodemkwaliteit onderscheiden bodemfuncties zijn:

1. wonen met tuin
2. plaatsen waar kinderen spelen
3. moestuinen/volkstuinen
4. landbouw
5. natuur
6. groen met natuurwaarden
7. ander groen, bebouwing (met veel verhard opp.), infrastructuur, industrie

In het Generieke kader worden deze bodemfuncties als volgt samengevoegd:

Max. Waarden Achtergrondwaarden (klasse LANDBOUW/NATUUR):

- moestuinen/volkstuinen (3)

- landbouw (4)
- natuur (5)

Max. Waarden Wonen (klasse WONEN):

- wonen met tuin (1)
- plaatsen waar kinderen spelen (2)
- groen met natuurwaarden (6)

Max. Waarden Industrie (klasse INDUSTRIE):

- ander groen enz. (7)

Inmiddels is een Bodemfunctieklassenkaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Woerden vastgesteld. Als de bodemkwaliteitskaart Landelijk Gebied Woerden niet verlengd wordt geldt automatisch de Bodemfunctieklassenkaart Woerden voor het gehele plangebied. In bijlage 1 is een detail weergegeven van de Bodemfunctieklassenkaart voor het gebied waar ook het plangebied Kamerik Noord-Oost 2 in gelegen is.

Gebruik van de Bodemfunctieklassenkaart

Het grootste deel van het plangebied valt volgens de Bodemfunctieklassenkaart binnen de bodemfunctieklasse “Wonen”. Voor percelen die ingedeeld zijn in bodemfunctieklasse “Wonen” houdt het Generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de Maximale Waarde die behoort bij de kwaliteitsklasse “Wonen”. Tevens mag de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond/zand en bagger. Dit wordt in de onderstaande tabel schematisch weergegeven.

BODEMFUNCTIEKLASSE VAN PERCEEL WAAR GROND WORDT TOEGEPAST	BODEMKWALITEITSKLASSE VAN DE ONTVANGENDE BODEM	TOEPASSINGSEIS VOOR DE PARTIJ TOE TE PASSEN GROND OF BAGGER
WONEN	Wonen	Wonen
	Industrie	Wonen
	Landbouw/Natuur	Landbouw/Natuur (AW 2000)

De gronden ten oosten van de Eikenlaan, met de bestemming R-VT en G vallen in de bodemfunctieklasse “Landbouw/Natuur”. Voor percelen die aangemerkt dienen te worden met de bodemfunctieklasse “Landbouw/Natuur” houdt het Generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de Maximale Waarde die behoort bij de kwaliteitsklasse “Landbouw/Natuur” (AW 2000). Ook hier geldt weer dat de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet mag verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond/zand en bagger. Dit wordt in de onderstaande tabel schematisch weergegeven.

BODEMFUNCTIEKLASSE VAN PERCEEL WAAR GROND WORDT TOEGEPAST	BODEMKWALITEITSKLASSE VAN DE ONTVANGENDE BODEM	TOEPASSINGSEIS VOOR DE PARTIJ TOE TE PASSEN GROND OF BAGGER
LANDBOUW/	Wonen	Landbouw/Natuur (AW 2000)

NATUUR	Industrie	Landbouw/Natuur (AW 2000)
	Landbouw/Natuur	Landbouw/Natuur (AW 2000)

7.6.2 Onderzoek

Algemene bodemkwaliteit:

Toemaakdekgebied:

Het plangebied is in het veenweidegebied gelegen. In het gehele veenweidegebied, is veelvuldig toemaak toegepast. Toemaak is een mengsel van huisvuil, mest, bagger en van zand, dat vanaf halverwege de middeleeuwen - vooral in veenweide- en hoogveenengebieden - is gebruikt ter verbetering van de bodemstructuur. Door het huisvuil worden in dit zogenaamde toemaakdekgebied veelvuldig brokjes koolas, glas- en aardewerkscherven aangetroffen. De gehalten aan lood, zink, koper en kwik in de bovengrond zijn binnen de contouren van dit toemaakdekgebied vaak hoger dan daarbuiten. Eind 2006 is er door de provincie Utrecht voor het toemaakdekgebied bodembeleid vastgesteld. Hierin worden twee beleidskaders onderscheiden, nl. "Bebouwd gebied" en "Landelijke Gebied". Het onderhavige plangebied is juist buiten de contouren van het toemaakdekgebied gelegen.

Bodemkwaliteit van de nog te bebouwen delen van het plangebied:

Door Grondslag BV is in opdracht van de gemeente Woerden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, projectnr. 11448, 2 februari 2007). Hierbij is het gebied Kamerik Noord-Oost II onderzocht. In het onderzoek zijn twee deellocaties onderscheiden: deellocatie A en deellocatie B (zie bijlage 2). Bij de onderzoeksopzet werd er rekening mee gehouden dat er toemaak aangetroffen zou kunnen worden. De verwachte aanwezigheid van toemaakdek is niet tot uiting gekomen in dit bodemonderzoek. Zowel in de grond als in het grondwater zijn slechts licht verhoogde gehalten gemeten. In de oorspronkelijke bodem zijn geen verontreinigingen aanwezig die bodemsanering noodzakelijk maken. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is visueel asbestverdacht materiaal waargenomen in de puinlaag ten zuiden van het perceel Van Teijlingenweg (bij de dam). Deze locatie ligt binnen het onderhavig plangebied (geplande geriefhoutbosje). Door middel van een nader onderzoek is in opdracht van de gemeente Woerden de omvang en de ernst van de asbestverontreiniging in kaart gebracht. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in een rapport (RPS, projectnr. RPS/AAB07.0986). Uit dit nader onderzoek bleek dat er sprake was van een asbestsaneringssituatie. Nadat een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen is ingediend bij de provincie Utrecht is de asbestsanering in februari 2008 uitgevoerd. Hierbij is de asbesthoudende grond verwijderd en afgevoerd naar een erkend verwerker. De resultaten van de asbestsanering zijn samengevat in een evaluatierapport (RPS/AAB08.1477). In juni 2008 heeft de provincie Utrecht zich schriftelijk akkoord verklaard met het resultaat van de sanering. In bijlage 3 is de plek aangegeven waar de asbestsanering is uitgevoerd. In een bodemadvies heeft de Milieudienst Noord-West Utrecht de gemeente aanbevolen om de grond die tijdens het bouwrijpmaken en/of tijdens de bouw vrijkomt op de deellocaties A en B, zoveel mogelijk binnen deze zelfde deellocaties her te gebruiken. Deellocatie B is intussen opgehoogd met zand/grond dat voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen (kwaliteitsklasse van de ontvangende bodem is Wonen en de bodemfunctieklassering is ook Wonen).

Voormalig parkeerterrein/stalling containers aan de Eikenlaan:

Hier is in 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met plannen om dit terrein en de directe omgeving opnieuw in te richten. De aanwezige verhardingslaag bleek sterk verontreinigd en is verwijderd en afgevoerd. De ligging van deze locatie is weergegeven in bijlage 4.

Bij de provincie Utrecht geregistreerde gevallen van bodemverontreiniging:

Binnen het plangebied zijn een aantal gevallen van bodemverontreiniging geregistreerd bij de provincie. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 5. In bijlage 6 is een overzichtkaart opgenomen waarop de ligging van deze geregistreerde locaties is weergegeven. De peildatum is 29 september 2009.

Waterbodems:

In 2002 is er in opdracht van de gemeente Woerden een oriënterend onderzoek uitgevoerd (Niebeek Milieumanagement BV, rapportnr. 1432-1, 14 augustus 2002) naar de kwaliteit van de waterbodems in het gebied Kamerik Noord-Oost. Dit onderzoek was vooral gericht op het dempen, verbreden of versmallen van de watergangen binnen het plangebied. Hieruit is gebleken dat de slibkwaliteit ingedeeld kan worden in de categorie "licht verontreinigd" (maximaal klasse 2). In het advies van de Milieudienst Noord-West Utrecht werd aangegeven dat het toepassen van dit slib op de landbodem binnen het plangebied is toegestaan onder de voorwaarden dat dit niet gedaan wordt binnen de gebiedsdelen met een woonbestemming en zo dicht mogelijk bij de watergang waar het slib vrijkomt. Op het bodemloket van de provincie Utrecht zijn de onderzochte watergangen in dit gebied geregistreerd met de code UT 632/00023 (zie verder tabel bijlage 5).

Voormalige stortplaats:

Binnen het plangebied bevindt zich een voormalige stortplaats (tussen de Spruitweg en het volkstuinencomplex). De contouren van deze stortplaats zijn aangegeven op de tekening van bijlage 6. Deze stortplaats is bij de provincie geregistreerd onder de code 0632/00101 (zie ook de tabel in bijlage 5). Deze locatie is opgenomen in het monitoringsprogramma van de provincie Utrecht.

Volkstuinencomplex:

In de periode 1987 – 1990 zijn hier bodemonderzoeken uitgevoerd. Er werden slechts licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen, maar vanwege de zure grond werden destijds wel de Warenwetnormen in een aantal gewassen overschreden voor de stoffen cadmium en lood. Er is toen geadviseerd om de grond te bekalken om de opname van deze zware metalen in de gewassen tegen te gaan dan wel te beperken. Of de grond nog steeds bekalkt wordt is niet bekend. Dit is wel nodig om volksgezondheidsredenen. Deze locatie is bij de provincie Utrecht geregistreerd onder de code UT 632/00001 (zie verder tabel in bijlage 5).

7.6.3 Conclusie

Bij toekomstige ontwikkelingen zal getoetst worden of de bodemkwaliteit aansluit bij de geplande bodemfunctie. Dit gebeurt door de bodemkwaliteit conform de rekenregels uit het Besluit bodemkwaliteit in te delen in een bodemkwaliteitsklasse. Het bodemonderzoek dat in 2007 uitgevoerd is op de deellocaties A en B (te bebouwen terreindeel) wijst uit dat de ontvangende bodem ingedeeld kan worden in de bodemkwaliteitsklasse Wonen. Hiermee is vastgesteld dat de bodemkwaliteit op deze deellocaties aansluit bij de toekomstige bestemming.

Of deze conclusie ook geldt voor de bodemkwaliteit buiten de deellocaties A en B is niet getoetst omdat het onderhavige bestemmingsplan voor deze delen van het plangebied een conserverend karakter heeft. Wanneer de bouwvragen ingediend worden zal nagegaan worden of het reeds uitgevoerde bodemonderzoek voldoende actueel en voldoende representatief is om de bouwvergunningen te kunnen verlenen.

Het is van belang dat de afdeklaag ter plaatse van de voormalige stortplaats aan de Spruitweg in stand gehouden wordt. Daarom geldt hier een graafverbod.

7.7 Milieuzonering

7.7.1 Kader

Bedrijfsactiviteiten die een hinder kunnen vormen voor omliggende woningen zijn opgenomen in de bedrijvenlijst van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Per bedrijfsactiviteit wordt de milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. Deze afstand verschilt van 10 m tot 400 m. Over het algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk.

7.7.2 Onderzoek

In het plangebied is geen bedrijvigheid gevestigd. De bedrijfsactiviteiten op het perceel Van Teylingenweg 73 zijn beëindigd per 1 januari 2000. De agrarische activiteiten in de omgeving van het plangebied vinden op zodanige afstand plaats (>200 m) dat de geprojecteerde woningbouw geen beperkingen hiervoor oplevert.

7.7.3 Conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van onderhavig plan. De woningbouw vormt geen belemmering voor de bestaande bedrijven. De toegestane bedrijfsactiviteiten in de kangoeroewoningen betreft uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2. Dergelijke licht bedrijfsactiviteiten vormen geen belemmering voor woningbouw.

8 Water

8.1 Kader

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding is het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is *“een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”*. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Leidraad daarbij is:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren met betrekking tot de waterkwantiteit;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren met betrekking tot de waterkwaliteit;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

In oktober 2001 is de “Handreiking Watertoets 1” uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de “Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen” verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de

ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd. In het onderliggende bestemmingsplan worden (vooralsnog) geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in het gebied.

Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro 1985 worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding” op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Grondwaterplan 2008 – 2013 (24 april 2007)

De provincie Utrecht heeft een grondwaterplan opgesteld. Het hoofddoel van het grondwaterbeleid is: de hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater is geschikt voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Informatie daarover is zodanig inzichtelijk dat de samenleving daarmee rekening kan houden en het provinciaal bestuur daaraan sturing kan geven.

De provincie Utrecht beschikt over grote voorraden zoet grondwater van goede kwaliteit. Met preventief beleid wordt voorkomen dat verontreinigingen in het grondwater terechtkomen. Om het grondwater dat wordt onttrokken voor de openbare drinkwatervoorziening optimaal te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen zijn rondom drinkwateronttrekkingen grondwaterbeschermingszones ingesteld, waar regels gelden bovenop het generieke beleid. Daarnaast dient meer rekening te worden gehouden met het grondwater in het stedelijk gebied.

Zicht op water, Waterplan Woerden 2006 – 2009 (maart 2006)

De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Oasen en Vitens hebben samen het Waterplan “Zicht op water” opgesteld. Het plan geeft aan hoe met water de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor.

Ook in Woerden moet hoog water en sterke regenval, maar ook lange periodes van droogte worden opgevangen. Daarnaast is oppervlaktewater van een goede kwaliteit van groot belang evenals het beperken van de bodemdaling. Cultuurhistorisch gezien hoort water bij Woerden.

Kernpunten van het Waterplan zijn:

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

In het buitengebied worden gebieden aangewezen die ruimte moeten bieden aan water wanneer dit nodig is. Ook binnen de bebouwde kom wordt gezocht naar meer ruimte voor water. Water, in de vorm van sloten, grachten en vijvers, zal een vast onderdeel vormen voor stedenbouwkundige plannen. De

positieve beleving van het water wordt zo groot mogelijk gemaakt door aantrekkelijke oevers aan te leggen, doorkijk mogelijkheden te creëren en te bouwen met zicht op water.

Om de waterkwaliteit te verbeteren is het nodig om de riolering en de zuivering beter op elkaar aan te laten sluiten. Hiervoor dient de riolering te worden ontlast. Regenwaterafvoer zal daarom afgekoppeld worden van het rioleringsstelsel. Daarnaast moet de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt blijven en mogen bouwmaterialen die worden toegepast op daken en goten het water niet extra vervuilen.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 – 2013 (11 november 2008)

Gemeenten zijn op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, dit is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) bevat het rioleringsbeleid voor de planperiode 2009 t/m 2013. Het geeft het kader waar binnen het onderzoek en de maatregelen binnen de planperiode moeten worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de hoofdlijnen van aanpak zijn weergegeven om de gestelde doelen dichterbij te brengen. De uitvoering van deze hoofdlijnen moet aansluiting vinden bij de planning van werkzaamheden.

De doelen voor de komende planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier).
4. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

De doelen zijn in het GRP geconcretiseerd met het opnemen van functionele eisen en maatstaven zodat getoetst kan worden of de situatie in Woerden aan de gestelde doelen voldoet.

Om invulling te geven aan de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente in de planperiode verder onderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen in de grondwatersituatie en locatie en aard van eventuele klachten en overlast dat door het grondwater veroorzaakt wordt binnen de gemeente.

8.2 Huidige situatie

De waterbeheerder van de primaire watergangen in het plangebied is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor alle waterlopen en waterkeringen is de Keur van toepassing. Dempingen van oppervlaktewater zullen vanwege het verlies aan waterberging qua oppervlakte volledig moeten worden gecompenseerd.

De watergangen in het plangebied hebben een duidelijke relatie met het agrarisch gebruik van de bodem. Het betreft veelal gegraven watergangen, gericht op peilbeheer. Deze watergangen in het veenweidegebied bepalen het aanzicht van het gebied voor een zeer groot deel.

De bodem van het plangebied Kamerik Noord-Oost 2 bestaat uit weideveengronden op eutroof broekveen. De huidige waterhuishouding is afgestemd op dit type bodemopbouw. De grond heeft weinig draagkracht en klinkt in als het met lucht in aanraking komt. Als gevolg hiervan zijn de oppervlakte- en grondwaterpeilen hoog in relatie tot het maaiveld en is het percentage open water groot.

Al het hemelwater wordt in de huidige situatie opgevangen in het plangebied. Een groot deel infiltreert in de bodem, de rest stroomt oppervlakkig af naar het oppervlaktewater. De watergangen zijn allemaal tertiaire watergangen die via het poldersysteem afwateren op de primaire watergang, de Kamerikse Wetering.

8.3 Toekomstige situatie

Gevolgen van het plan op de waterhuishouding:

- De totale verharding van het plangebied Kamerik Noord-Oost 2 zal met 10.707 m² toenemen.
- De hemelwaterafvoer gaat naar het oppervlaktewater.

Het waterschap heeft een aantal eisen die voornamelijk genoemd zijn in de keur (met bijbehorende keurzones) en anders hieronder vermeld zijn:

- De afvoer van hemelwater op het huidige riool- en oppervlaktewaterstelsel mag NIET toenemen. Als het verharde oppervlak toeneemt zal er een voorziening moeten worden getroffen om de afvoer vast te houden of er zal een berging in de vorm van extra open water ter grootte van minimaal 10% van de extra verharding moeten worden gerealiseerd. Dus als gevolg van de toename minimaal 1.070,7 m² extra open water graven. Met 1126 m² extra water voldoet het plan aan deze eis.
- Water dat rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd moet minimaal aan de MTR-norm (waterkwaliteitsnorm) voldoen. Om aan de norm te voldoen is het van belang dat geen uitlogende materialen als zink, lood en koper worden toegepast, daar waar het materiaal in contact komt met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.
- Geen doorlopende watergangen in nieuwe situatie (als er bestaand water doodlopend is, is het een wens).

8.4 Conclusie

De bestaande watergangen worden zoveel mogelijk behouden. De verharding van de agrarische gronden en demping van oppervlaktewater wordt gecompenseerd. In het totale plangebied zal voldoende water gerealiseerd worden zodat voldaan wordt aan de eisen van het waterschap.

9 Ecologie

9.1 Kader

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, zijn vervangen. Voorts zijn in de Flora- en faunawet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).
3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet).
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer hoeft te worden aangevraagd. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten,

bestaande uit soorten die op de Habitatrichtlijn Bijlage IV staan en een aantal andere, aangewezen soorten (waaronder alle vogelsoorten), waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

Structuurschema Groene Ruimte

Het Structuurschema Groene Ruimte van het Rijk bepaalt dat ruimtelijke ingrepen die schade berokkenen aan natuur en landschap in beginsel ongewenst zijn. Vinden zij toch plaats, dan dient de schade te worden gecompenseerd. Normaliter vindt deze natuurcompensatie plaats door (landbouw)grond aan te kopen en als natuurgebied in beheer te geven bij een 'erkende' natuurbeschermingsorganisatie. Met de snelle groei en professionalisering van het agrarisch natuurbeheer liggen er ook kansen om de compensatieplicht (mede) in te vullen met deze vorm van natuurbeheer. Dit rapport verkent daartoe de perspectieven.

Groenstructuurplan "Groen in 't Hart" (november 1998)

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen een beeld van de kwaliteit van het groen in de kernen van de gemeente Woerden. Daarbij geeft het plan aanbevelingen hoe in de toekomst om te gaan met het groen in verschillende situaties.

Het groenstructuurplan legt de basis voor het zoeken naar groentypen die zich natuurlijk ontwikkelen. Op lange termijn zal een evenwicht worden bereikt waarbij ingrijpen minimaal is. Duurzaam groenbeheer betekent: investeren in de hoofdstructuur en keuzes maken ten behoeve van kwaliteit op de lange termijn, een evenwichtig bomenbestand en natuurlijk groenbeheer integreren.

De ruimtelijke kwaliteit van Woerden wordt bepaald door vier aspecten:

- Geschiedenis: stad aan de Oude Rijn;
- Het landschap: stad in het Groene Hart;
- Economie: stad aan spoor- en hoofdwegenet;
- Wonen: woonstad.

Aan de hand van deze vier aspecten zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- bijzondere vormen accentueren;
- ervaarbaarheid Oude Rijn optimaliseren;
- cultureelrijke beplantingen toepassen in de stad;
- optimaliseren van landschappelijke routes;
- verbeteren zicht op veenweidelandschap, vergezichten, contrasten;
- verbeteren ecologische relaties tussen landschap en stedelijk groen;
- beter oriëntatie (nieuwe) ontsluitingswegen op stad en omgeving;
- herijking groen en betekenis daarvan voor het gebied op bedrijf- en kantoorlocaties;
- onderscheid tussen verschillende wijken verbeteren en versterken;
- meer uitgesproken beelden in het groen nastreven; soms streven naar minder (openbaar) groen;
- automatisme in onderhoud en beheer beperken.

Vervolg op het groenstructuurplan

Op hoofdlijnen wordt de beleidsvisie/groenstructuur vastgelegd in een groenstructuurplan. Voor de beheergerichte uitwerking worden beheerplannen opgesteld. De beheerplannen vormen de brug tussen het groenstructuurplan en de werkplannen van bureau groenvoorziening. Het is wenselijk de volgende beheerplannen voor de gemeente Woerden op te stellen: bomenbeheerplan, beheerplan landschappelijke routes en wijkbeheerplannen. De nota "Vervolg op het groenstructuurplan" vormt de startnotities voor het opstellen van de voorgenoemde beheerplannen.

9.2 Huidige situatie

Groenstructuur

De huidige groenstructuur wordt gevormd door de geplande groenstructuur van Kamerik en de bestaande agrarische gronden. Karakteristiek voor het gebied zijn de bestaande geriefhoutbosjes. Deze zullen zoveel mogelijk worden behouden.

Flora en fauna

Door Eco-line is onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna in het plangebied. Het onderzoek is opgenomen in het rapport van 18 juli 2006. Doel van het onderzoek is het beoordelen van de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en/of diersoorten in het kader van de Rode Lijst en Habitatrichtlijn. Gezien het voorheen intensieve agrarische gebruik van het gebied is de biologische diversiteit laag. Een allesomvattend flora- en faunaonderzoek wordt daarom niet nodig geacht. Het onderzoek is beperkt tot een quick-scan flora en fauna.

Het onderzoek omvat een algemene beoordeling van de flora- en faunasituatie. Er is gedurende twee ochtenden met goed weer veldwerk verricht. Tijdens dit veldwerk werden geen planten of dieren uit de rode lijsten aangetroffen. Gezien de aanwezigheid van water komen in het onderzoeksgebied vrijwel zeker padden, kikkers en salamanders voor. Ook mobiele en algemene soorten als Egel, diverse muizensoorten en insecten komen met enige regelmaat voor. In verband hiermee geldt de algemene zorgplicht, maar zijn geen speciale vergunningen nodig.

Resultaten

Op grond van zowel historische gegevens als het uitgevoerde onderzoek zijn de voorgenomen bouwactiviteiten in het projectgebied niet in strijd met de Flora en Faunawet dan wel de Habitatrichtlijn, mits de activiteiten buiten het broedseizoen (maart-juli) plaatsvinden. Er zal een verandering in biotoop optreden doordat de begroeiing plaatsmaakt voor bebouwing. Verwacht mag worden dat er netto leefruimte voor dieren verloren zal gaan. Mogelijk echter draagt de aanleg van gevarieerd groen en tuinen bij aan een verrijking van het biotoop ten opzichte van de monocultuur van Engels Raaigras waaruit het weiland bestond.

Indien uitvoering wordt gegeven aan (een aantal van) de volgende aanbevelingen kan het effect van de nieuwbouwplannen op flora en fauna zo klein mogelijk gehouden worden. Hierbij gaat het om het niet plaatsen van dichte muurtjes, schuttingen of fijnmazig gaas als tuinbegrenzing tussen de te bouwen huizen. Bij de aanleg van groenstroken is het gebruik van Nederlandse boomsoorten ecologisch aan te bevelen boven exoten. Ten slotte kunnen er in bouwwerken neststenen worden ingemetseld voor bijvoorbeeld de gierzwaluwen.

9.3 Toekomstige situatie

Het openbare gebied en de overgang naar het openbare gebied is van belang voor de kwaliteit van de nieuwbouw. Een groene invulling van deze overgang, in casu de voorterreinen/vooruiten, draagt hieraan bij en sluit bovendien aan bij de open, groene strook langs een deel van de Beukenlaan. Perceelsgrenzen onderling of grenzend aan watergangen zouden bij voorkeur een groen karakter moeten krijgen. De Beukenlaan zelf zal als overgang naar het landelijk gebied worden gemarkeerd met een bomensingel passend in het karakter van het landschap.

9.4 Conclusie

De uitvoering van de nieuwbouwplannen hebben een klein effect op de flora en fauna ter plaatse. De monocultuur van Engels Raaigras maakt plaats voor gevarieerd groen en tuinen.

10 Duurzaamheid

10.1 Kader

Nationaal milieubeleidsplan “Een wereld en een wil, werken aan duurzaamheid” (NMP4)

In het nationaal milieubeleidsplan is de beleidshorizon tot in het jaar 2030 gelegd. Hierbij wordt gekeken naar de wereldwijde dimensies van het vraagstuk. De nota wil duidelijk maken dat de opgenomen ambities met een goed georganiseerde aanpak gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit leidt tot maatschappelijk onacceptabele uitkomsten.

Het doel van het milieubeleid is een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, temidden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten dan wel natuurlijke hulpbronnen uit putten, hier en nu en elders en later.

Met een aantrekkelijke leefomgeving en temidden van een vitale natuur wordt het volgende bedoeld. De dagelijkse leefomgeving wordt ervaren als schoon en aantrekkelijk. De kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, alsmede de algemene milieukwaliteit is passend voor de functie van een gebied. De kwaliteit van de bodem, het water en de lucht is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de natuurdoelen binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook de beschikbaarheid van water is geen belemmering voor de ontwikkeling van deze natuur. De kwaliteit van het landelijk gebied en de daar aanwezige natuur is hoog. Er is sprake van behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit en bodemvruchtbaarheid, mede met het oog op de voedselproductie. Naast milieukwaliteitscondities zijn voor het realiseren van de natuurdoeltypen ruimtelijke condities essentieel. De nauwe verwevenheid tussen de ecologische, de sociale en de economische dimensie van duurzame ontwikkeling vraagt om een integrale afweging en om integraal beleid.

10.2 Huidige situatie

Op het gebied van energie heeft de gemeente Woerden een klimaatscan uitgevoerd. Op basis hiervan wordt input gegeven aan beleid, acties en projecten. Voor wat betreft duurzaam bouwen worden de diverse landelijke pakketten gehanteerd. Doelstelling is om in ieder geval de kosten neutrale maatregelen te integreren. Verder is het belangrijk dat met name duurzaamheid in het proces wordt verankerd. De taken voor het verwijderen van huishoudelijk afval liggen in de regio bij AVU (Afval Verwijdering Utrecht). Uitgangspunt voor afval is om op basis van de landelijke plannen 56% van het totale aanbod van huishoudelijk afval gescheiden in te zamelen.

Doelstellingen

1. Voor acties en activiteiten hanteert de gemeente de Klimaatscan als uitgangspunt.
2. Kostenneutrale maatregelen duurzaam bouwen worden in elk geval gerealiseerd.
3. Afvalpreventie en hergebruik: doelen voor gescheiden inzameling huishoudelijk afval (richtlijnen AOO).

10.3 Toekomstige situatie

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van nieuwe bouwlocaties. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden

van een bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. In de planontwikkeling wordt daarom op alle schaalniveaus speciale aandacht gegeven aan aspecten van duurzaam bouwen.

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieu-effecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteit van het stedelijk gebied. Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning en/of winkel. Bij nieuwbouw dienen de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen gehanteerd te worden.

Duurzaam bouwen neemt een belangrijke plaats in binnen de gemeente Woerden. Met de startnotitie 'Duurzaam Bouwen mag het ietsje meer' (1995) werd de start gegeven om het integratieproces binnen de gemeentelijke organisatie in te zetten. Sinds die tijd is ook op landelijk niveau duurzaam bouwen in een stroomversnelling geraakt getuige tal van nieuwe regels en aanbevelingen die gedurende deze periode zijn verschenen. Hierbij valt in de eerste plaats te denken aan de wijziging van het Bouwbesluit en de inwerkingtreding van de Energie Prestatie Normering. Daarnaast is ook het plan van aanpak met betrekking tot duurzaam en aanpasbaar bouwen van voormalig staatssecretaris Tommel landelijk van invloed op woningontwerpen. Ook dient in dit kader het met de gezamenlijke marktpartijen overeengekomen 'Nationaal pakket Woningbouw' genoemd te worden, dat op termijn in het Bouwbesluit zal worden opgenomen.

Woerden heeft door middel van de startnotitie aangegeven voor drie milieuthema's voor algemene toepassing een hoger ambitieniveau na te willen streven. Het betreft: afval, energie en water. De eisen hebben met name betrekking op bouwtechnische eisen voor nieuwbouwsituaties (o.a. energieverbruik en materiaalgebruik). Deze bouwtechnische eisen hebben voor het bestemmingsplan geen direct gevolg, maar komen bij de aanvraag van een bouwvergunning aan de orde.

10.4 Conclusie

Bij de ontwikkelingen in het plangebied dient aangesloten te worden op het beleid met betrekking tot duurzaamheid. Onder andere dient het duurzaam bouwen beleid zo veel mogelijk te worden toegepast.

DEEL C
UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een ontwikkeling is voorzien, die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Een grondexploitatieplan is echter niet nodig indien voor de ontwikkelingen, voor vaststelling van het bestemmingsplan, de kosten anderszins verzekerd zijn. Dat wil zeggen dat er per particulier grondeigenaar privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten.

Voor de realisatie van het plan beschikt de gemeente over alle benodigde grond. Begin jaren '90 is deze grond verworven. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan worden meerdere bestaande plannen geïntegreerd. Deze plannen hebben reeds de wettelijke procedures doorlopen waarbij burgers de mogelijkheid hebben gehad om in te spreken. De nieuwbouwplannen zijn reeds in meerdere beleidsnota's aangekondigd. De ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Kamerik Noord-Oost 2 is in diverse bijeenkomsten met de klankbordgroep en het dorpsplatform aan de orde gekomen. Daarbij is het stedenbouwkundige ontwerp van de uitbreiding gepresenteerd. De bevolking is hierdoor op een vroegtijdig moment geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Onderhavig bestemmingsplan legt het stedenbouwkundige ontwerp vast. Voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal voor burgers de mogelijkheid bestaan om in het kader van de inspraakprocedure op het bestemmingsplan te reageren.

11.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een vrijstelling.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang.

Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

12 Overleg en inspraak

12.1 Overleg

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR);
2. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte;
3. VROM-inspectie, Regio Noord-West;
4. Eneco energie;
5. Vitens Midden Nederland;
6. KPN Telecom;
7. Kamer van Koophandel Utrecht;
8. Ondernemersvereniging Kamerik-Kanis;
9. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM);
10. Milieudienst Noord-West Utrecht.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

	organisatie	adres	datum brief	datum ontvangst
1.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)	Poldermolen 2, Postbus 550, 3390 GJ Houten	29-07-09	30-07-09
2.	Provincie Utrecht, Dienst Ruimte	Phytagoraslaan 101, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	20-08-09	24-08-09
3.	VROM-inspectie, Regio Noord-West	Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem	telefonisch: 25-08-09	
4.	KPN BV	Noord Kamer A 214, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht	27-08-09	09-09-09
5.	Kamer van Koophandel Midden-Nederland	Kroonstraat 50, Postbus 48, 3500 AA Utrecht	22-08-09	21-08-09
6.	Milieudienst Noord-West Utrecht	Postbus 242, 3620 AE Breukelen	18-09-09	22-09-09

Tevens is een reactie ontvangen van:

	organisatie	adres	datum brief	datum ontvangst
7.	Natuur en Milieufederatie Utrecht	Emmalaan 41, 3581 HP Utrecht	29-07-09	30-07-09

De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde van deze organisatie: het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. De watercompensatie als gevolg van het toegenomen verhard oppervlak en gedempte watergangen is voldoende geïntegreerd in het plan. Het Hoogheemraadschap gaat ervan uit dat de gemeente de organisatie blijft betrekken in het vervolgproces.

Beantwoording:

De gemeente neemt de reactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden voor kennisgeving aan.

2. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte

De Provincie Utrecht, Dienst Ruimte concludeert dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen zoals opgenomen in de "Beleidslijn nieuwe Wro", op 23 juni 2008 vastgesteld door provinciale staten en behorende bij de Structuurvisie provincie Utrecht 2005 – 2015.

Beantwoording:

De gemeente neemt de reactie van de Provincie Utrecht, Dienst Ruimte voor kennisgeving aan.

3. VROM-inspectie, Regio Noord-West

De VROM-inspectie, Regio Noord-West geeft ter overweging aan om in de toelichting nader te motiveren waarom het vaststellen van een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is verkozen boven het nemen van maatregelen aan de bron.

Beantwoording:

Hoofdstuk 7 van de toelichting, paragraaf 7.2.2 wordt aangevuld met een nadere motivatie.

4. KPN BV

KPN BV geeft aan graag de nadere uitwerking van dit plan met de gemeente te willen bespreken, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen: het creëren van tracés aan beide zijden van de staten in openbare grond, in bermen en open verhardingen, het handhaven van de bestaande tracés, het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting, het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Beantwoording:

In de toelichting staat aangegeven dat aan de oostzijde van het plangebied een KPN-leiding ligt en dat er ook nog een KPN-leiding in het midden van het plangebied ligt, dat, voordat er bouwwerkzaamheden zijn, verplaatst zal worden. Na verplaatsing ligt deze leiding in het openbaar gebied. Tevens staat aangegeven dat bij uitvoering van de bouwwerkzaamheden rekening gehouden dient te worden met de leidingen en het recht van opstal dat ter plaatse geldt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen verder geen kabels en leidingen die van invloed zijn op het plan. In het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen die in het moeten worden opgenomen.

Over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden in relatie tot onder meer het verplaatsen van de KPN-leiding en het creëren van nieuwe tracés, zal vooraf overleg met KPN plaatsvinden, dit valt echter buiten de inhoud van het bestemmingsplan.

De gemeente neemt voor het overige kennis van de reactie van KPN BV.

5. Kamer van Koophandel Midden-Nederland

De Kamer van Koophandel Midden-Nederland geeft aan dat het plan voorziet in een regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Verzocht wordt een aan huis verbonden bedrijf, net zoals een huis verbonden beroep, bij recht toe te staan in plaats van via een ontheffing. Daarvoor worden de volgende argumenten gegeven:

-een ontheffing is onnodig beperkende regelgeving, lasten- en kostenverhogend voor zowel ondernemers als de gemeente,

-in de huidige situatie zijn reeds bedrijven aan huis gevestigd in Kamerik en de overige kernen van de gemeente, zonder dat een beeld wordt gegeven op welke locaties dat het geval is. deze bedrijven zullen niet allemaal via een ontheffing gevestigd zijn. vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid adviseert de Kamer van Koophandel het onderscheid tussen aan huis verbonden beroepen en bedrijven te laten vervallen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan betreft een (gedeeltelijk nieuwe) woonwijk, waar het niet wenselijk is allerlei bedrijfsactiviteiten zondermeer toe te staan. Om overlast naar omwonenden te beperken is een bedrijf aan huis uitsluitend via ontheffing toegestaan. Door middel van een ontheffing kan een afweging plaatsvinden waarbij gekeken wordt naar de mate van overlast voor de omgeving. Hierdoor wordt de leefbaarheid van de woonwijk zoveel mogelijk gewaarborgd.

6. Milieudienst Noord-West Utrecht

De Milieudienst Noord-West Utrecht heeft ten aanzien van geluid en lucht geen opmerkingen. De milieudienst adviseert de paragraaf externe veiligheid te vervangen door een bijgevoegd concept omdat dit specifiek voor dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de versie 2009 van de Bouwstenennotitie Woerden.

De milieudienst geeft aan dat er inrichtingen zijn die van invloed zijn op het plangebied. Op het perceel Van Teylingenweg 73 wordt nog een zeer beperkt aantal dieren gehouden. Een dierenhouderij met deze omvang valt niet onder de werking van de Wet milieubeheer.

Met betrekking tot bodem is separaat geadviseerd de paragraaf bodem op een aantal punten te wijzigen dan wel aan te vullen.

Beantwoording:

De paragraaf Externe veiligheid in de toelichting wordt vervangen door het door de milieudienst aangeleverde concept. De paragraaf Bodem in de toelichting wordt aangepast en aangevuld naar aanleiding van het separaat gegeven advies. De gemeente neemt voor het overige kennis van de reactie van de Milieudienst Noord-West Utrecht.

7. Natuur en Milieufederatie Utrecht

De Natuur en Milieufederatie Utrecht geeft aan de afgelopen periode in samenwerking met de gemeente het project 'Van verrommeling naar Kwaliteit in Woerden' te hebben uitgevoerd. Er is in het kader van dit project een melding gedaan van verrommeling in Kamerik, deze luidde: "Nieuwbouw aan dorpsrand is erg massaal ten opzichte van de bestaande bebouwing". De federatie vraagt aandacht voor het voorkomen van vergelijkbare landschappelijke verrommeling door deze nieuwbouw. De federatie is positief over de beperking die in het bestemmingsplan is opgenomen aan de hoogte van de bebouwing in de buitenste rand, over de oriëntatie van (achter)tuinen op het landschap en over de gestelde eisen aan het

materiaalgebruik. Tevens is de federatie positief over het mogelijk maken van een groene zoom aan de oostzijde van het plangebied en wil erop wijzen dat deze groene zoom moet passen bij het open karakter van het landschap en vraagt aandacht voor streekeigen beplanting passend bij het landschap. De federatie geeft aan dat uit het bestemmingsplan de massaliteit van de bebouwing onvoldoende blijkt, het is niet inzichtelijk of het bouwblok volledig wordt benut en wat het aanzicht van de wijk wordt, en vraagt dit alsnog in beeld te brengen.

Beantwoording:

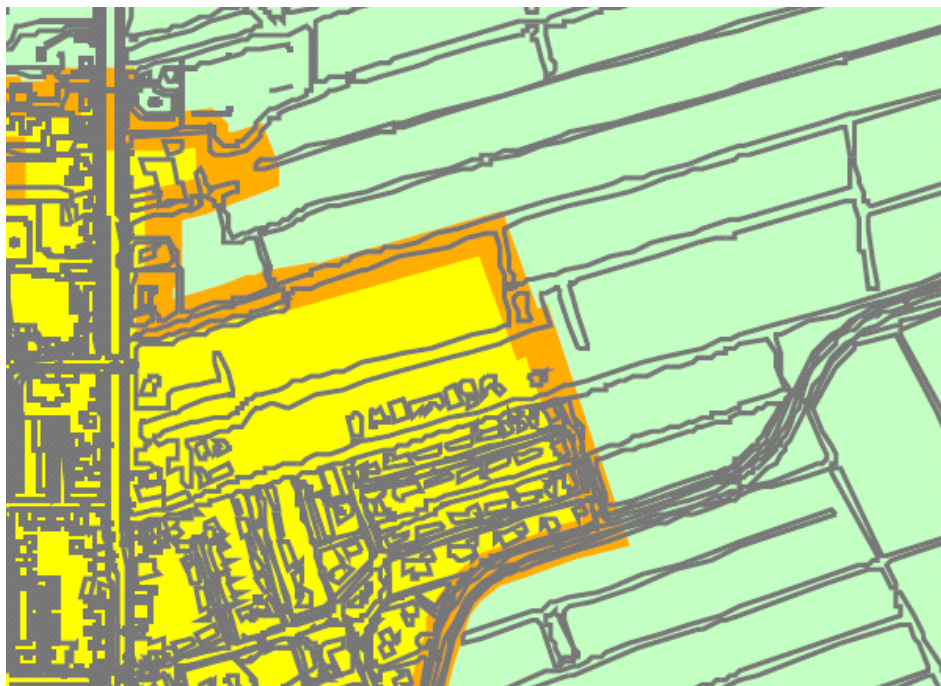
De paragraaf 2.3 van de toelichting zal aangevuld worden. Er zal door middel van het opnemen van een schets/tekening beter inzichtelijk gemaakt worden hoe het aanzicht van de oostelijke rand van de wijk kan worden, gezien vanaf het buitengebied. Er is hier sprake van een impressie, dus een mogelijk aanzicht, omdat de precieze invulling van de wijk nog niet voor het gehele plangebied bekend is. Gedeeltelijk is er sprake van een uit te werken bestemming. De maximale hoogten en de woningtypen van deze toekomstige bebouwing zijn echter wel vastgelegd, zodat er wel een goede indruk verkregen kan worden van de massaliteit van de bebouwing. De woningen grenzend aan het buitengebied hebben een maximale hoogte van 1,5 bouwlaag met kap.

12.2 Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 26 juni t/m donderdag 6 augustus 2009 ter inzage gelegd. Tevens is er op 7 juli 2009 een informatiebijeenkomst/inspraakavond geweest. Naar aanleiding van de terinzagelegging en de informatiebijeenkomst is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het bestemmingsplan. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn vier reactieformulieren ingevuld. Er is daarna nog één reactieformulier nagekomen. Het verslag van de informatiebijeenkomst, een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarop, is in bijlage 7 van dit bestemmingsplan opgenomen (Inspraakrapportage). Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast naar aanleiding van deze reacties.

BIJLAGEN

Detail van de Bodemfunctieklassenkaart Woerden voor het plangebied Kamerik Noord-Oost 2



LEGENDA

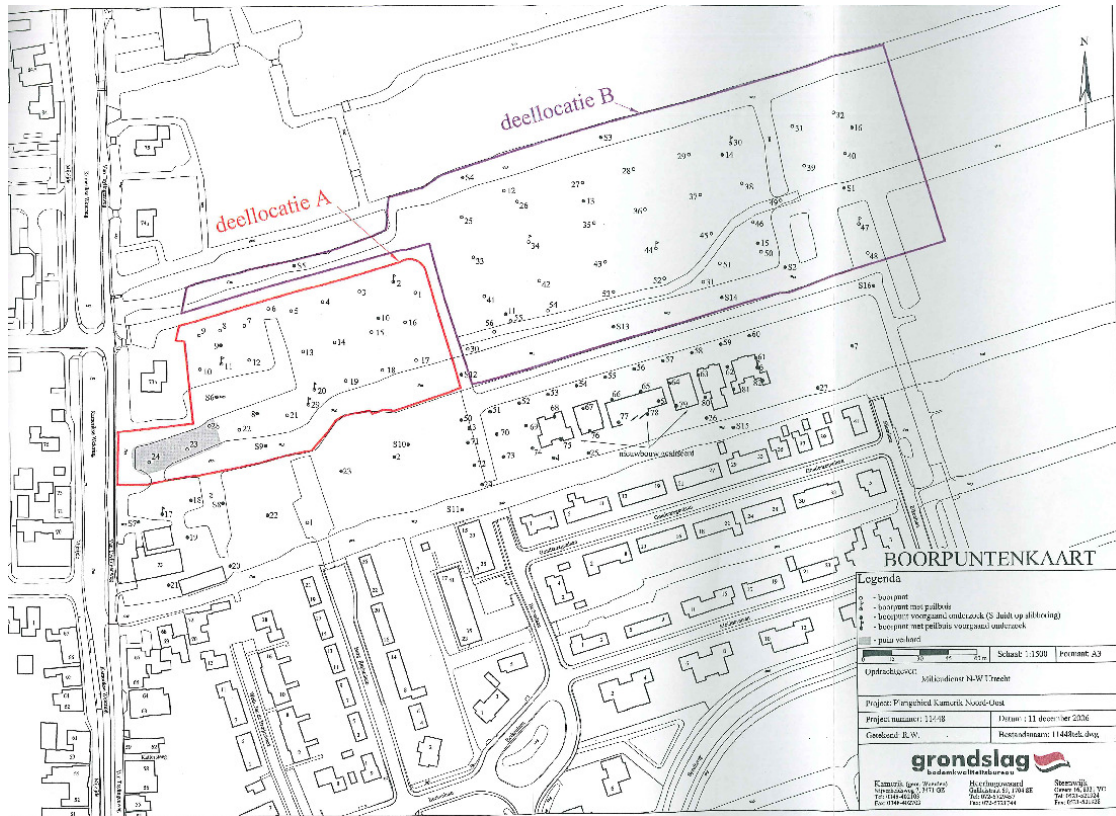


Bodemfunctieklasse Wonen

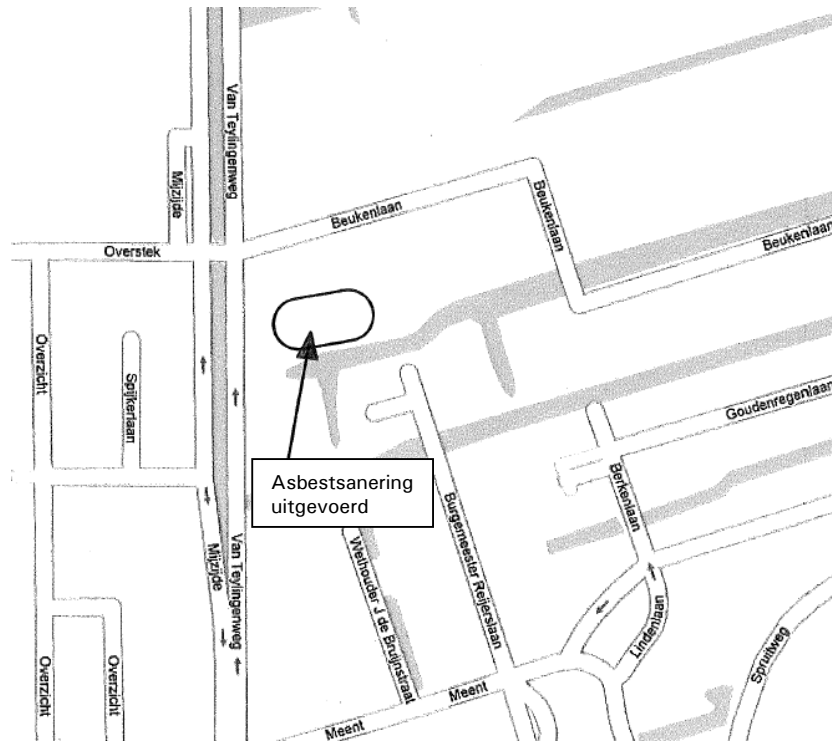


Bodemfunctieklasse Landbouw/Natuur

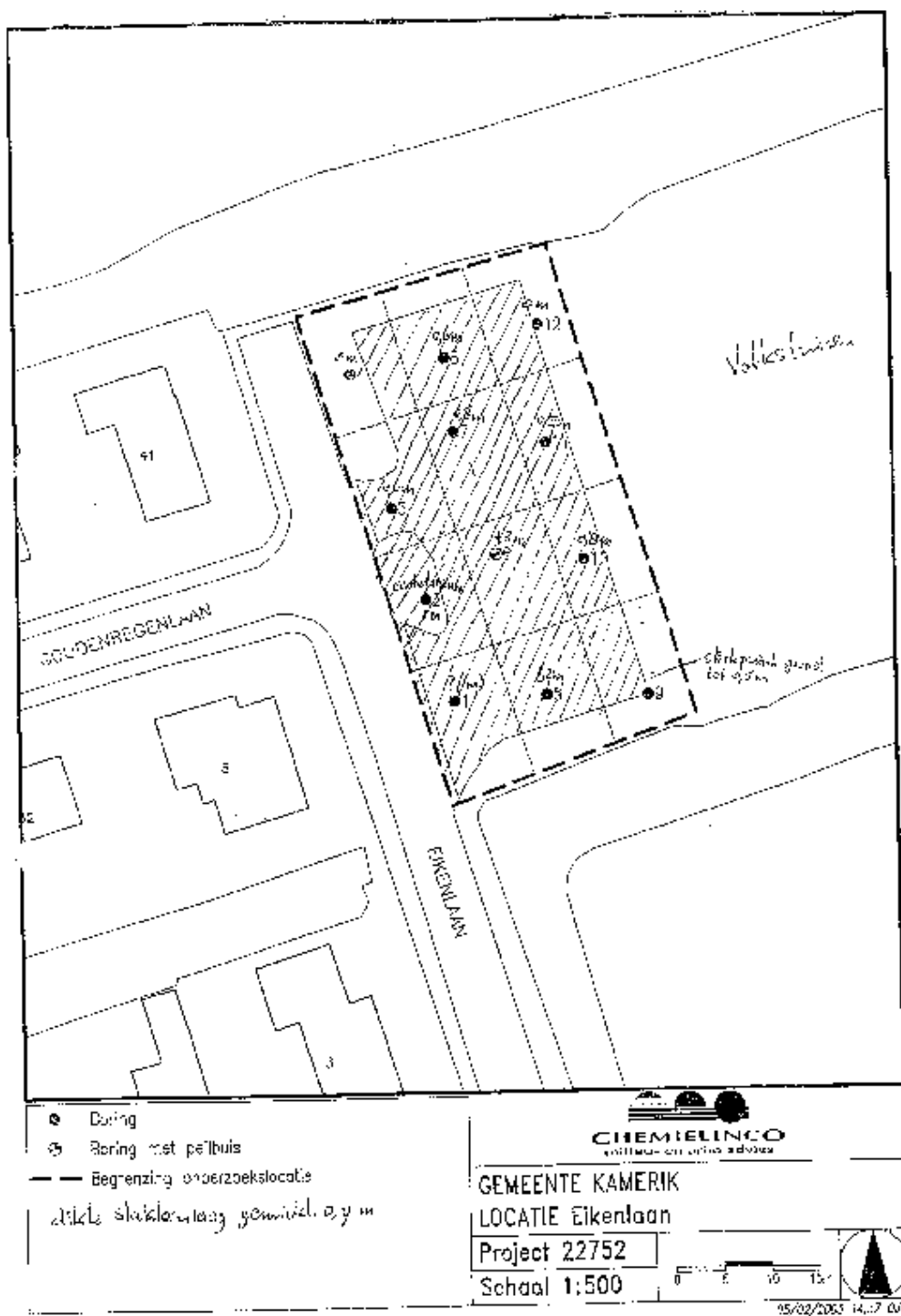
Ligging deellocaties A en B uit bodemonderzoek van 2007



Ligging asbestsaneringslocatie



Ligging voormalige parkeerterrein/opslagterrein aan de Eikenlaan



Overzicht van bij de provincie Utrecht geregistreerde bodemlocaties

(bron: Bodemloket provincie Utrecht, geraadpleegd op 29 september 2009)

Adres	Wet bodembescherming-code UT code 0632/...	Status beoordeling	Vereiste vervolgactie	Opmerkingen
Waterbodems Kamerik Noord-Oost	00203	Niet ernstig	geen	Onderzocht in 2002
Volkstuinencomplex Eikenlaan	00001	Potentieel ernstig	Uitvoeren aanvullend nader bodemonderzoek	Onderzocht in periode 1987 - 1990
Voormalige stortplaats Spruitweg	00101	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader bodemonderzoek	Locatie wordt gemonitord door de provincie Utrecht
Van Teijlingenweg nabij 73A (asbestsaneringslocatie)	00163	Ernstig	Voldoende gesaneerd	Beschikking op evaluatierapport is van 9 juni 2008

Toelichting bij het begrip “Status beoordeling”

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

Potentieel ernstig - Oordeel over de verontreinigingssituatie, op basis van historisch en oriënterend bodemonderzoek: De locatie is potentieel ernstig verontreinigd (mogelijk 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater boven de interventiewaarde).

Niet ernstig - Oordeel over de verontreinigingssituatie, op basis van nader bodemonderzoek: De locatie is niet ernstig verontreinigd (geen 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater boven de interventiewaarde).

Ernstig, urgentie niet bepaald - Oordeel over de verontreinigingssituatie (van vóór 2006), op basis van nader bodemonderzoek: De locatie is ernstig verontreinigd (25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater boven de interventiewaarde), de milieuhygiënische urgentie is (nog) niet bepaald. De milieuhygiënische urgentie wordt niet bepaald als er al maatschappelijke redenen zijn om tot sanering over te gaan en hierdoor het tijdstip van de sanering wordt bepaald ('pro forma' urgentie).

Toelichting bij het begrip “Vervolg”

(In de kolom “Status Beoordeling” wordt uitgelegd hoe de verontreinigingssituatie beoordeeld is).

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

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

Ligging van de bij de provincie Utrecht geregistreerde locaties



Bijlage 7 Inspraakrapportage

BESTEMMINGSPLAN “Kamerik Noord-Oost 2”

1. Samenvatting reacties plus beantwoording

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 26 juni t/m donderdag 6 augustus 2009 ter inzage gelegd. Tevens is er op 7 juli 2009 een informatiebijeenkomst/inspraakavond geweest. Naar aanleiding van de terinzageliggende en de informatiebijeenkomst is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het bestemmingsplan. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn 4 reactieformulieren ingevuld. Er is daarna nog 1 reactieformulier nagekomen.

Van de volgende personen is een inspraakreactie ontvangen:

	inspreker	adres	
1.	J.A. v.d. Peppel,	Beukenlaan 37, 3471 CX Kamerik	tijdens informatiebijeenkomst overhandigd
2.	J. van Eck	Beukenlaan 39, 3471 CX Kamerik	tijdens informatiebijeenkomst overhandigd
3.	J. Christiaanse	Beukenlaan 35, 3471, CX Kamerik	tijdens informatiebijeenkomst overhandigd
4.	J.G. Van Elk	Beukenlaan 33, 3471 CX Kamerik	tijdens informatiebijeenkomst overhandigd
5.	J. van Dijk, mede namens bewoners Beukenlaan 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19	Beukenlaan 13, 3471 CX Kamerik,	datum ontvangst brief: 27 juli 2009

De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

- J.A. v.d. Peppel
Betreft het adres: te bouwen verpleeghuis en woningen
Vraag, wens, opmerking, suggestie: Wens: Bebouwing boven zorgcentrum met “doorkijk” (zie tekening gemeente Woerden d.d. 15 oktober 2008).
Dit zorgt voor “luchtigheid” voor tegenoverliggende woningen (nrs. 33-39 + 8).
Voorkomen moet worden dat er een massaal/kolossaal (ogend) gebouw komt.

Beantwoording:

Het verzoek van inspreker is om een doorkijk of doorzichten mogelijk te maken bij het verpleeghuis in Kamerik.

Over het totale plan bezien wordt er een belangrijke doorzicht gecreëerd ter hoogte van het plantsoen met daarin de toekomstige speeltuin (gesitueerd aan de oostzijde van het verpleeghuis). Tevens is er sprake van doorzicht ter hoogte van de sloten en de daaraan

grenzende ontsluitingswegen. Ook het behoud van het geriefhoutbosje draagt bij aan het landschappelijke karakter van het plangebied. Door deze keuzen is het op andere plekken, gezien het aantal te realiseren woningen, in mindere mate mogelijk doorzichten te creëren. Met betrekking tot een gewenst doorzicht bij het verpleeghuis is er inmiddels overleg geweest met de architect van het verpleeghuis. Er is gezocht naar mogelijkheden om doorzichten te creëren. Voor wat betreft de begane grond is het vanuit zorgoogpunt nodig dat de verpleeghuiseenheden met elkaar in verbinding staan.

Op de verdieping is het mogelijk een doorzicht in noord-zuid richting te creëren. Hierdoor zullen er voor het oog minimaal 2 volumes ontstaan op de verdieping.

Om de lengte van het gebouw minder groot te maken, zoekt de gemeente daarnaast samen met de architect naar mogelijkheden voor inspringingen in de volumes.

De gemeente is verder van mening dat het toepassen van een bij de omgeving passende hoogte plus het gebruik van kappen past bij de gewenste dorpse uitstraling.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de reactie aangepast worden. In de regels zal worden toegevoegd dat de tweede bouwlaag niet volledig mag worden bebouwd doordat in de noord-zuid richting een doorzicht (onbebouwde ruimte) van minimaal 2,5 meter breed gerealiseerd dient te worden.

2. J. van Eck

Betreft het adres: te bouwen woningen op verpleeghuis

Vraag, wens, opmerking, suggestie: Ik sluit me geheel aan bij de opmerkingen van J.A. v.d. Peppel.

Beantwoording:

Zie antwoord bij reactie 1.

3. J. Christiaanse

Betreft het adres: Verzorgingstehuis

Vraag, wens, opmerking, suggestie: Kunt u randvoorwaarden stellen aan de bebouwingsvorm op het tehuis. Er moet doorzicht zijn naar de weilanden. Er komt daardoor géén front van 2 verdiepingen met kap. Door de doorkijk te handhaven wordt het open karakter van de bebouwing benadrukt. Graag wél doorkijk.

(Tekeningen zijn toegevoegd op het formulier)

Beantwoording:

Zie antwoord bij reactie 1.

4. J.G. Van Elk

Betreft het adres: Maatschappelijk 2

Vraag, wens, opmerking, suggestie: Het gaat om aanzicht woonzorg die niet te compact wordt. I.v.m. schaduwwerking. Het te bouwen oppervlak zou 10 meter vanaf de sloot zijn. Dit was vastgelegd in de situatie toen het nog woningen zouden worden.

Verder verwijst ik naar de reactie van de heer Christiaanse.

Beantwoording:

De afstand is verkleind van 10 naar 5 meter, omdat er anders onvoldoende ruimte is om het verpleeghuis te kunnen realiseren (eis vanuit de zorginstelling die moet voldoen aan de wettelijke normen). Er is daarom gezocht naar mogelijkheden voor het creëren van meer ruimte voor het verpleeghuis. Er is daarbij een afweging gemaakt tussen het versmallen van het doorzicht van het plantsoen (met speeltuin) en het verkleinen van de bovengenoemde afstand. Gekozen is voor de laatste optie, zodat het doorzicht bij de speeltuin voldoende groot blijft. Een andere mogelijkheid zou zijn geweest te kiezen voor een hoger gebouw, maar het is een bewuste keuze om in hoogte aan te sluiten bij de omgeving.

Doordat het verpleeghuis ten noorden van de daartegenover gelegen woningen aan de Beukenlaan is gesitueerd en door de relatief grote afstand van ca. 45 meter, is geen sprake van onevenredige schaduwwerking en lichtderving. Dit eveneens doordat de hoogte van het verpleeghuis maximaal 9 meter is.

Voor het overige zie antwoord bij reactie 1.

5. J. van Dijk, mede namens bewoners Beukenlaan 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19

Betreft het adres: Beukenlaan 5 t/m 19

Vraag, wens, opmerking, suggestie: Wens: Dat we tegen de kopgevels van de woningblokken aan kijken, zoals op jullie tekening was aangegeven.

Dit bevordert tevens de transparante doorkijk vanaf de achtertuinen Goudenregenlaan, zoals ook bij het ontwerp van de Beukenlaan-kavels het geval was.

Beantwoording:

Het betreffende gebied heeft in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming. Dit betekent dat de nadere invulling en planvorming voor dit gebied pas later plaats vindt. Dit zal rond 2013 zijn. Het is afhankelijk van de woningbehoefte op dat moment wat voor soort woningen er zullen komen en welke mogelijkheden dat biedt voor doorzichten.

2. **Verslag Informatiebijeenkomst/Inspraakavond**

Inspraakavond Bestemmingsplan 'Kamerik Noord-Oost 2', d.d. 7 juli 2009

Aanwezig:

10 **Bewoners** - plm. 25

Gemeente Woerden:

Johan Strik - wethouder Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Edith ten Westenend- beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Linda Schepers - stedenbouwkundige
Jan Zwaneveld - hoofd afd. Ruimtelijke Ontwikkeling

20 **Verslag:** - Marja van Steijn, Tekstbureau Talent, info@tekstbureautalent.nl

◆ Opening, toelichting op het doel van de bijeenkomst

Wethouder Johan Strik opent de bijeenkomst en heet allen welkom. Hij licht de aanpak van de gemeente toe waar het gaat om de volkshuisvesting: het streven is om ieder jaar een 'plukje' woningen op de markt te brengen, om aan de vraag te voldoen. Ook wil de gemeente spreiding aanbrengen in de woningen. Daarom wordt ieder jaar een bestemmingsplan gemaakt van plm. 60 woningen.

Noord-Oost 1 is net ontwikkeld en vanavond wordt er een toelichting gegeven op Noord-Oost 2. Dat moet voldoende ruimte geven om van 2010 tot 2015 aan de lokale behoefte te voldoen.

30

◆ Presentatie voortraject en ontwerp, door Linda Schepers, stedenbouwkundige

Het planologisch kader van dit plan wordt gevormd door het streekplan van de Provincie Utrecht 2005-2015. Wat staat daarin?

- Plangebied Kamerik Noord-Oost 2 is gelegen binnen de rode contour¹. Binnen die rode contour kunnen ongeveer 60 woningen gebouwd worden. Dat aantal voldoet aan de behoefte van voornamelijk inwoners van Kamerik tot 2015. Dat wordt "migratiesaldo nul" genoemd:
- Aandacht voor kwalitatief landschappelijke inpassing, voldoende ruimte voor groen en water.
- Voldoende ruimte voor waterberging.

40 Het voortraject voor Kamerik Noord-Oost 2 is achter de rug. Dat bevatte de volgende markeringspunten:

- Juni 2005: startnotitie vastgesteld door de raad
- Eind 2005: bijeenkomsten klankbordgroep (ontwerputgangspunten en eerste schetsontwerp)
- Februari 2006: informatie openbare bijeenkomst dorpsplatform (presentatie eerste ontwerp)
- Maart 2008: informatieve openbare bijeenkomst dorpsplatform (aangepast ontwerp, met kleinschalig verpleeghuis van 24 eenheden).

Het verpleeghuis is toegevoegd, om de dorpen te voorzien in hun behoefte aan een verpleeghuisvoorziening. Aan Woonzorgcentrum Woerden Zuwe worden die 24 eenheden *onttrokken*, zodat mensen meer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

50

Het ontwerp voor Noord-Oost 2 moet aan een aantal uitgangspunten voldoen.

- Verdeling: 30-35% woningen tot € 181.500² / 45-55% middeldure / 15-20% dure woningen.

1 Rode contour: de Provincie trekt een zgn. rode contour rond het dorp en daarbinnen mag de gemeente bouwen

2 € 181.500 is de in Nederland gebruikte grens voor betaalbare woningen

- Consumentgericht bouwen. Dat is ook in Kamerik Noord-Oost 1 gebeurd; het betekent dat de gemeente de grond uitgeeft maar dat de a.s. bewoners zelf hun woning mogen ontwerpen. Kaveluitgifte: ca. 30%.
- Parkeernorm. Deze is vastgesteld op 1,6 voor goedkope woningen, 1,9 voor middeldure woningen, en 2,1 voor dure woningen.
- Woonmilieu. Het woonmilieu moet aansluiten op de bestaande bebouwingskarakteristiek van Kamerik. Aan de landschapskant wordt daar wat anders mee omgegaan door de maximale goothoogte van de woningen te verlagen (aangepast aan het landschap).
- Waterberging. Ongeveer 10% van het verharde oppervlak moet gereserveerd worden voor waterberging. Dit is een eis van het waterschap.
- Tot slot: er komt een speelplek voor kinderen van 0-12 jaar, want die ontbreekt in dit deel van Kamerik.

Recent er is ook al het nodige gebeurd. Linda noemt:

- ◆ Realisatie boerenerf / Beukenhof. Daarin zijn 8 kapwoningen voor starters gerealiseerd met een maatschappelijk gebonden eigendomsconstructie (MGE), wat betekent dat deze kopers hun woning hebben gekocht van de woningbouwvereniging. De woningbouwvereniging regelt onderhoud en administratie, en verplicht zich daarnaast om de woning tegen een vastgestelde minimumprijs terug te kopen als de klant dat wil.
- ◆ De gemeente is bezig met een haalbaarheidstudie inzake het verpleeghuis in combinatie met starterswoningen. Dit is een actie samen met Zuwe en Woningbouwstichting Kamerik. Het is de bedoeling dat er op het verpleeghuis 10 tot 12 woningen komen, ook weer met de MGE-constructie. De gemeente is nu in onderhandeling over de bijbehorende grondprijs.
- ◆ Het bestemmingsplan voor de zgn. “kangoeroewoningen” is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Er wordt gewerkt aan de voorbereiding voor uitgifte; uitgifte start na de zomervakantie.
Kangoeroewoningen worden gevormd door twee huishoudens die bij elkaar wonen, waarvan het ene huishouden zorg *nodig heeft* en het andere huishouden zorg *verleent*. Mensen met een indicatiestelling voor zorg krijgen voorrang bij de loting. Mocht daar onvoldoende belangstelling voor zijn, dan is een kangoeroewoning ook geschikt om een bedrijf aan huis in te beginnen. Desnoods wordt de woning voor alleen woonbestemming uitgegeven.
- ◆ Vanavond gaat het over het bestemmingsplan voor Kamerik NO 1 en 2. Als dat is vastgesteld is het hard uitgangspunt voor de ontwikkelingen die nog plaatsvinden (denk aan mogelijkheden voor uitbouw of dergelijke). Wat op dit moment aan de orde is, is het voorontwerpbestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2.

Linda Schepers toont een plattegrond met een *indicatieve* verkaveling. Links op het eiland (aan de westkant) zou het verpleeghuis moeten komen. Er staan ook al gele vlakken op, die de woningen verbeelden die *op* het verpleeghuis komen; maar nogmaals, het is nog indicatief. De architect moet nog gaan tekenen.

Bedoeling is om aan de noordzijde kaveluitgifte mogelijk te maken vergelijkbaar met het deel langs de Beukenlaan. Daar zijn nog verschillende mogelijkheden, bijv. één vrijstaande woning per kavel of 2-onder-1-kap woningen. Dat hangt van de markt van dat moment af.

Het laatste deel is het gedeelte aan de rechterkant (= de oostkant). In het bestemmingsplan heeft dat nog maar een heel globale bestemming gekregen want dat ligt nog ver weg in de tijd.

Aan de landschapskant mag een bouwhoogte van 1,5 laag-en-kap de maximale hoogte zijn. Dat is een aanbeveling geweest van de klankbordgroep. Door het toepassen van de kappen krijgt het gebied een dorps uiterlijk.

Fasering:

- Start bouw kangoeroewoningen: 2010;
- verpleeghuis: eind 2010 start bouw (in aansluiting op de ontwikkelingen van Zuwe Zorg Woerden);
- kavels noordkant: start eind 2010 / begin 2011; uitgifte begint in 2010;
- daarna komen de kavels aan de andere kant van de noordzijde aan de beurt: uitgifte 2011, start bouw 2012;
- het laatste deel is aan de beurt in 2013 (het meest oostelijke deel).

◆ **Presentatie bestemmingsplan en procedure, door Edith ten Westenend, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening**

Het bestemmingsplan ligt nu ter inzage voor de inspraakfase, en Edith toont een schets van de ligging van het plangebied. Het plangebied omvat Kamerik Noord-Oost 2 (uitbreiding); Kamerik Noord-Oost 1 (bestaande bebouwing, geriefhoutbosje, volkstuinten, groengebied); en de woningen aan de Beukenhof en de kangoeroewoningen.

Het bestaat dus uit een conserverend deel en een ontwikkelings deel. De bestaande bebouwing wordt bestemd zoals de bebouwing nu is, door standaardregels te gebruiken die ook gebruikt worden in het kader van de actualisatieslag van bestemmingsplannen waar de gemeente nu mee bezig is.

- 10 Het ontwikkelingsdeel wordt op een andere manier bestemd. Dat bestaat uit toekomstige bebouwing, deels gedetailleerd bestemd en deels nog uit te werken bestemming. Er worden randvoorwaarden gesteld over maximale bebouwingshoogten, woningtypen etc., maar hoe het er *precies* uit komt te zien wordt pas later bekend.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de standaardregels voor de *stad* Woerden wellicht moeten worden losgelaten om het *dorpse* karakter van Kamerik te behouden.

Edith antwoordt dat er wordt uitgegaan van de bestaande situatie, waarbij elke situatie apart bekeken wordt. De gemeente wil zoveel mogelijk met de standaardregeling werken maar mocht dat ergens niet uitkomen met huidige rechten, dan wordt daar rekening mee gehouden.

- 20 De bewoner zegt dat hij liever geen herhaling van Snel & Polanen in Kamerik zou zien. Wethouder Strik antwoordt dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen het *format* van een bestemmingsplan, en de *invulling*. Getracht wordt om over heel Woerden te werken met dezelfde definities en begrippen, maar dat zegt niets over de invulling: je kunt een *stadse* invulling maken, maar ook een *dorpse*. In de binnenstad van Woerden zijn soms dichtheden van 80 tot 90 woningen, terwijl er in een dorpse invulling maar sprake is van 25. Format en invulling staan dus los van elkaar. Edith voegt daar nog aan toe dat het in Kamerik Noord-Oost niet grootschalig wordt.

Er wordt gewerkt volgens de standaarden van de nieuwe WRO. Dat is de gemeente verplicht. Alle plannen moeten daarop aansluiten, maar daarbinnen zijn nog genoeg invullingen mogelijk.

- 30 Een ander uitgangspunt is dat de plannen voldoende flexibiliteit moeten bieden.

Edith toont de plankaart van het bestemmingsplan NO 2. Het bestaande deel is heel strak omkaderd: daarbinnen mag de hoofdbebouwing plaatsvinden. Bij het nieuwe deel is iets meer flexibiliteit mogelijk, al ligt de situering van de gebouwen wel vast en de maximale bouwhoogte eveneens. Ook moet men voldoen aan de parkeernorm.

Het gedeelte aan de oostzijde is één groot vlak. De verkaveling daarvan is nog niet bekend, maar het bestemmingsplan geeft daar wel randvoorwaarden voor. (Denk aan parkeernorm, minimale openbare ruimte, hoogte woningen.)

Het middelste gedeelte heeft een groenbestemming. Daar mag geen bebouwing komen.

- 40 Op het gedeelte links komt het verpleeghuis. Het heeft een maatschappelijke bestemming, en daarbinnen zijn ook woningen mogelijk. Hoe die woningen gesitueerd gaan worden is vrij, maar er zijn wel maximale bebouwingspercentages voor.

Een van de aanwezigen vraagt waarom de bebouwing aan de oostkant meer naar het oosten opschuift, want er was destijds discussie over om dat gelijk te houden aan de bestaande bouw. Linda Schepers zegt dat dat met name bedoeld was om dat dorpse karakter in stand te houden. De gemeente heeft dat nu op een andere manier ingevuld, nl. het geriefhoutbosje handhaven en lagere kappen toestaan. Ook mogen de langssloten breder zijn en de dwarssloten smaller, om de oorspronkelijke verkaveling te handhaven.

- 50 Opdracht was om tegemoet te komen aan de woningbehoefte in Kamerik. Maar het geriefhoutbosje is ook belangrijk voor de instandhouding van het landschap en voor de waterberging. Om het bosje niet te hoeven weghalen is dus de keuze gemaakt om het verder op te rekken. Het streven is om bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk overeind te houden.

Gevraagd wordt of het plan is doorgetrokken vanwege het verpleeghuis, maar Linda antwoordt dat het niet de bedoeling is dat het ten koste gaat van die 60 woningen. Daarom is gekozen voor de constructie van het verpleeghuis op de begane grond met koopwoningen daarbovenop.

Een ander vraagt naar de maatschappelijke bestemming: hoe kunnen daar woningen gepland worden terwijl er een maatschappelijke bestemming op ligt? Edith antwoordt dat het in feite een

gecombineerde bestemming is. In de voorschriften van het bestemmingsplan staat dat het “een maatschappelijke bestemming + wonen” heeft. De benaming “maatschappelijke bestemming” dekt de lading dus niet helemaal.

Wat houdt het bestemmingsplan verder in?

- Bestaande bouw: bestaande bouwhoogten worden aangehouden.
- Nieuwbouw: de volgende maximale hoogten worden aangehouden voor de uitbreiding:
 - rijwoningen: goothoogte 6m, nokhoogte 9m (maximaal 2 lagen plus kap)
 - 2/1 kap, vrijstaand: goothoogte 4,5m, nokhoogte 9m (maximaal 1,5 laag plus kap)
 - verpleeghuis: goothoogte 6m, nokhoogte 9m (maximaal 2 lagen plus kap)

10

De hoogte loopt dus af in noordelijke richting. Voor de woningen wordt een kap verplicht gesteld: door die kappen krijgt het plan naar het buitengebied een dorpse uitstraling.

- Erfbebouwingsregeling. Dat zijn de regels die gelden voor de bebouwing op het perceel dat bij de woningen hoort. Zoals bijgebouwen, schuren, garages etc. De belangrijkste regels luiden als volgt:
 - max. 50% zijerf en 50% achtererf bebouwd
 - bebouwing maximaal 60 m²
 - aan- of uitbouwen aan achterzijde woning max. 3m diep
 - aan- of uitbouwen op het zijerf max. 3m breed
 - hoogte erfbebouwing max. 3m.

20

- Dubbelbestemming. Op de plankaart ligt een rooster met kruisjes: dat is de dubbelbestemming Archeologische waarde. Dat gedeelte is weergegeven op de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur en heeft een archeologische waarde. Het gedeelte langs de wetering heeft een vrij hoge waarde, het oude boerderijenlint dateert uit de Middeleeuwen en nog verder terug. De gemeente heeft dat een dubbele bestemming gegeven: als er gebouwd wordt met een oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 30 cm moet er een aanlegvergunning aangevraagd worden en moet er archeologisch onderzoek gedaan worden.

De procedure van het bestemmingsplan luidt als volgt.

- Inspraak & overleg
 - vanaf 26 juni t/m 6 augustus ter inzage op stadhuis en op gemeentelijke website, inspraakavond 7 juli;
 - inspraakreacties indienen;
 - reacties overleginstanties worden opgevraagd.
- Ontwerpbestemmingsplan:
 - in september/oktober 6 weken ter inzage;
 - zienswijzen indienen.
- Vaststelling:
 - vaststelling door de raad
 - in eerste kwartaal 2010 6 weken ter inzage
 - beroep instellen bij de Raad van State.

30

40

Er zijn dus drie mogelijkheden om reacties in te dienen.

Tot slot wordt erop gewezen dat er een presentielijst op de tafel ligt. Wie het verslag van deze avond wil ontvangen dient zijn gegevens hierop te noteren.

Ook liggen er reactieformulieren klaar om schriftelijke reacties in te dienen. *[Er zijn er vier ingediend.]*

P A U Z E

Gelegenheid tot het stellen van vragen

50

Vraag 1: De bouwhoogtes gaan naar beneden maar er komen meerdere bebouwingsstroken terug. Waarom ga je dan niet láter met de hoogtes naar beneden?

Antwoord:

Die volgende fase is opgenomen in de Structuurvisie, die afgelopen donderdag is vastgesteld. De Provincie moet dat echter nog wel overnemen in zijn beleid, dus in die zin is dat nog onzeker.

Opmerking: Maar die mensen zeggen dan later misschien dat ze voor een paar jaar een lagere woning hebben moeten accepteren.

Antwoord:

De Structuurvisie geeft aan dat alle uitbreidingen in de dorpen 1,5 laag met kap moeten worden. Dus in de volgende fase wordt dat hele gedeelte op die manier ingevuld.

Vraag 2: De hoogtes staan omschreven maar de dieptes ook? Mag je bijvoorbeeld je hele huis onderkelderen?

Antwoord:

Je mag de bebouwing onderkelderen. Dat telt niet mee in de oppervlakte/bouwhoogte.

Opmerking: Maak dan parkeergelegenheid onder de huizen.

Antwoord:

- 10 Bewoners moeten het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein oplossen. Ze kunnen dus kiezen voor ondergronds, maar dat is wel kostbaar. In het vorige deel heeft dan ook niemand dat gedaan.

Opmerking: Maar je was toch verplicht om 10m voortuin aan te houden?

Antwoord:

De bouwblokken zijn omkaderd dus je kunt je auto ook naast het huis zetten.

Opmerking: Zuwe Zorgcentrum zou misschien wél onder de grond kunnen parkeren.

Antwoord:

Dat is financieel niet haalbaar. Verpleeghuizen krijgen vanuit het Rijk een standaardbudget en daarin is niet voorzien in ondergronds parkeren.

- 20 Jan Zwaneveld vult aan: Zuwe is uiteindelijk uitgekomen op 24 eenheden. Ze hadden er wel meer gewild maar dat was financieel niet haalbaar.

Vraag 3: Het plan voor huizen op het verpleeghuis, wanneer wordt dat concreet?

Antwoord:

Hopelijk heeft de gemeente na de zomer overeenstemming met Zuwe en de woningbouwstichting Kamerik over de grondprijzen en voorwaarden. Dan wordt er een architect in de arm genomen en zal er na zo'n drie maanden misschien een schetsontwerp zijn. Dat zou dan eind 2009 inzichtelijk kunnen zijn. Maar het is niet meer dan een inschatting. Het hangt vooral af van het Zorgcentrum en de woningbouwstichting.

Hoe kunnen wij daar inzage in krijgen?

- 30 *Antwoord:*

De gemeente kan met Zuwe afspreken om het plan te presenteren aan de omgeving. **(N.B.)** Maar in het bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor de bebouwing vastgelegd. Als de gemeenteraad dat heeft vastgesteld moet de architect zich daaraan houden. Als er een plan wordt gemaakt dat daarin past kunnen daarnaast ook nog bepaalde zaken worden geregeld, zoals de beeldkwaliteit. Maar kijk goed naar de voorschriften; hebben bewoners daar opmerkingen over maak ze dan nu (ook al is dat lastig want het is nog erg abstract).

Opmerking: Kunnen die gele vlakken van de woningen op het zorgcentrum niet meer verschoven worden?

Antwoord:

- 40 Het gebouw moet komen binnen die zwarte lijn. Maar wáár het gebouw precies komt is nog niet bekend. Goothoogte is in ieder geval 6m en nokhoogte 9m. En die vlakken: dat kan nog heel anders worden. De eerste verdieping mag voor 40% van het totaalvlak bebouwd worden. Er kan voor gekozen worden om dat bijvoorbeeld helemaal in de hoek te zetten. Bij de grondverkoop zal de gemeente nog wel beeldkwaliteitseisen stellen, bijvoorbeeld over materiaalgebruik, en dat er geen lange gevel mag komen. Van de begane grond mag 60% bebouwd worden. Omwonenden kunnen daar nu al op reageren. Wat vanavond wordt gepresenteerd is een indicatieve verkaveling, en het bestemmingsplan legt vast wat de regels zijn.

Vraag 4: Wat voor verpleeghuis is het?

- 50 *Antwoord:*

Wethouder Strik antwoordt dat het verpleeghuis vooral bedoeld is voor Kamerik en het landelijk gebied daaromheen. Wie er plaatsen krijgen toegewezen wordt bepaald door het CIZ, het Centraal Indicatieorgaan Zorg. Het is dus regionaal bedoeld.

Komen er ook mensen uit Woerden in dan?

In principe zou dat kunnen maar meestal wil men graag zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplek blijven.

Opmerking: Maar als de regelgeving dat niet verzorgt kan dat niet gebeuren.

Antwoord wethouder: Dat soort regelgeving mag en kan niet.

Maar de mensen uit Woerden worden toch het eerst geplaatst?

Antwoord: De mensen die het eerst geplaatst worden zitten nu in Woerden in het verpleeghuis maar zijn van oorsprong bewoners van Kamerik.

Vraag 5: De Berkenlaan is een heel gevaarlijke straat geworden met die uitbreiding. Wordt hij nog aangepast?

Antwoord:

Er is inderdaad geen voorrangssituatie terwijl dat wel zo lijkt. Linda wil dat navragen bij de verkeerskundige van de gemeente.

(N.B.)

- 10 Er zijn incidenteel tellingen geweest: het aantal voertuigen dat de Berkenlaan passeert is uitermate laag. Wethouder Groeneweg heeft dat laten tellen in verschillende periodes. Maar dat was geen officiële 24-uurs telling; dat zou nog gedaan kunnen worden.

Opmerking: Er wordt heel hard gereden, de kruising Meidoornlaan/Berkenlaan is erg gevaarlijk. En er komt ook heel veel bouwverkeer doorheen want veel chauffeurs nemen de kortste weg. Daardoor wordt de straat stukgereden. Gaat de gemeente daar iets aan doen?

Antwoord:

Wethouder Strik denkt dat de gemeente daar weinig aan kan doen.

Waarom geen drempels of vernauwingen? Dan rijden die betonmixers vast wel om.

De wethouder vreest dat de gemeente daar betrekkelijk machteloos in is.

20

Vraag 6: Hoe gaat het bouwverkeer straks geleid worden? Want nu nemen ze vaak de kortste weg.

Antwoord:

Zo min mogelijk door de woonwijk. Maar deze opmerking zal worden meegenomen.

(N.B.)

In het bestemmingsplan, dat vanavond immers aan de orde is, kan dat soort zaken echter niet geregeld worden.

Suggestie: zet een stalen portaaltje neer van een bepaalde hoogte.

(N.B.)

Vraag 7: Waarom is gekozen voor deze kern voor het zorgcentrum, en niet bij Kanis, waar Miland zat?

Antwoord:

- 30 Het is de vraag of die locatie groot genoeg zou zijn.

Volgens aanwezigen wel.

Dan is het misschien omdat deze locatie centraler ligt.

Kan de reden voor deze keuze uit de stukken opgediept worden?

Aanvulling Jan Zwaneveld: De schaal van de zorgverlening is klein. De nabije ligging bij De Cope maakt het aantrekkelijk om die 24 uren intramurale eenheden betaalbaar te houden. Dat was een van de redenen om het hier neer te zetten. De mensen zitten dan vlakbij de zorgverlening voor de persoonlijke zorg die ze van Zuwe afnemen (extramuraal), dat zit dan aan de overkant van de sloot. Dat maakt het voor hen aantrekkelijker.

- 40 Dat betekent dat het verpleeghuis bij noodsituaties opgeroepen kan worden. Zuwe kreeg de mogelijkheid om die eenheden op te richten juist ook voor die zorgsituaties.

Opmerking: Maar Kanis is ook dichtbij. Je kunt het ook daar neerleggen.

Wethouder Strik wijst erop dat Kanis 400 inwoners heeft en Kamerik bijna 4000. Dan is het toch redelijk logisch om het verpleeghuis op deze plek neer te zetten.

Maar u zei net dat het een regiofunctie heeft?

Ja, maar in De Cope zitten mensen die zelfstandig wonen, en zij kunnen daar zorg uit betrekken. Die regionale functie ging over de mensen die zelf in het verpleeghuis wonen. Vanuit het oogpunt van zorg is dit een heel logische constructie voor de doelgroep.

Opmerking: Het betreft niet alleen De Cope maar ook de Beukenhof.

Aanvulling Jan Zwaneveld: En ook de Spijkerlaan. Daar zitten ook veel seniorenwoningen.

- 50 Volgens wethouder Strik is het streven om zo dicht mogelijk bij de woonplek van mensen een verpleeghuis te realiseren. Het is beter als mensen in hun eigen leefomgeving kunnen blijven.

Vraag 8: Hadden jullie die rode vlek dan niet beter naast De Cope kunnen neerzetten, waar nu het boeren erf is?

Antwoord:

Wethouder Strik zegt dat de gemeente afhankelijk is van het moment waarop zo'n zorgorganisatie met die vraag komt. Daardoor is het in die volgorde ontstaan. Op een bepaald moment moet je een beslissing nemen en handelen.

Vraag 9: Die groenstrook moet dus een speelveld worden. Maar dat ligt vlak naast het verpleeghuis. Zij maken er echter geen gebruik van. Het is uitsluitend gericht op de wijk die eromheen komt te liggen en niet op de bestaande wijken, die ook wel een speelveld kunnen gebruiken.

Is er nagedacht over een oplossing zoals in wijkpark Kamerik: een ophaalbruggetje over de sloot heen om het speelveld bereikbaar te maken?

Antwoord:

10 In eerste instantie is die variant ook getekend. Maar gezien de verkeersveiligheid wordt toch voorgesteld om die brug daar niet te situeren, want juist daar, in het midden van de Beukenlaan, is de snelheid van auto's het hoogst. De klankbordgroep was er in ieder geval niet positief over. Het idee was dat het juist op de hoeken van de straat veiliger zou zijn om over te steken. Hoewel er net weer andere signalen zijn gemeld.

Wethouder Strik vindt het een suggestie die de moeite waard is om opnieuw te bekijken. (N.B.)

Vraag 10, in aansluiting daarop: Maar de rondweg zoals die nu via de Beukenlaan is gemaakt zou eigenlijk ook rechtdoor kunnen gaan. Dan is het probleem verplaatst.

Antwoord:

Je kunt de rondweg niet buiten de rode contouren leggen.

20 *Opmerking: Ach, waar praat je over: het is 200m lopen, een mooie wandeling met de kinderwagen.*

Vraag 10: Ik ben bewoner van de Beukenlaan, dus NO 1. Wij moesten 10m uit de rooigrens bouwen. Dat wordt nu dus weer compleet losgelaten want het verpleeghuis staat bijna aan het water.

Antwoord:

Dat is doorgerekend: dat had te maken met het geluid van de weg.

Opmerking: Ja, dat is die weg waar nauwelijks verkeer langskomt.

Opmerking: Het verpleeghuis schuift in vergelijking met de vorige tekening op in de richting van het water.

Antwoord:

30 Ja, want ze hadden vanwege de normering een groter oppervlak nodig dan was voorzien. En vanaf hun gebouw zit er een waterpartij tussen het gebouw en de weg, dus dat scheelt.

Tot slot

Tot 6 augustus kunnen inspraakreacties ingediend worden. In de Woerdense Courant zal de volgende terinzageliggig worden aangekondigd. Dan kunnen er nog zienswijzen worden ingediend. Daarna zal de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangekondigd.

Voor vragen en opmerkingen: neem contact op met Linda Schepers (schepers.l@woerden.nl) of Edith ten Westenend (westenend.e@woerden.nl).

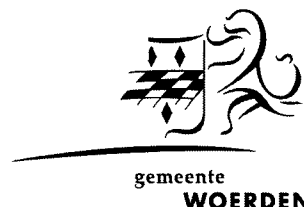
40 **Sluiting**, om 21.30 uur.



10i.00624

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Datum : 16 maart 2010
Onderwerp : **Hogere waarden procedure wegverkeerslawaaï ex art 110a
Wet geluidhinder Bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2**
Procedurekader : Bestemmingsplan
Periode ter visie : 16 oktober t/m 26 november 2009
Bijlagen : DGMR Rapport Milieuonderzoeken wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit
met kenmerk V.2008.0265.00.R001 dd 2 mei 2008

Overwegingen ten aanzien van het besluit

In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Kamerik Noord- Oost 2 is het voornemen om circa 64 woningen en een zorggebouw met 24 verpleegeenheden te realiseren.

Kamerik Noord-Oost 2 maakt onderdeel uit van de nieuwbouwlocatie Kamerik Noord-Oost dat voorziet in totaal circa 120 woningen. Voor het eerste ontwikkelde deel zijn circa 60 woningen gebouwd. Hiervoor is destijds het bestemmingsplan "Kamerik Noord-Oost" opgesteld. In het tweede deel, Kamerik Noord-Oost 2 genoemd, worden de overige woningen gerealiseerd. Voor het totale plangebied van deze nieuwbouwlocatie wordt het nieuwe bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2 opgesteld.

De ontwikkeling betreft geluidsgevoelige objecten die binnen de zone, overeenkomstig art. 74 Wgh, van met name de Spruitweg, de Beukenlaan, de Goudenregenlaan, de van Teylingenweg en Mijzijde is gelegen. Vanwege de ligging binnen een geluidszone van een weg is het noodzakelijk dat in het kader van de planologische beoordeling onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van het wegverkeer, wordt uitgevoerd.

Voor de betreffende woningen dient derhalve het aspect wegverkeerslawaaï per afzonderlijke wegverkeersbron te worden onderzocht. Indien de ten hoogst toelaatbare waarde, de voorkeurswaarde lager of gelijk is aan 48 dB is in principe de ontwikkeling altijd mogelijk. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde kan door B&W ontheffing worden verleend afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. In het verzoek daartoe dient nader te worden gemotiveerd waarom de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht op grond van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële overwegingen.

Toetsing

De geluidsbelasting dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Gelet op het feit dat de ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom zijn overeenkomstig art. 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder van toepassing. Voor nieuwe woningen (of een verpleeghuis) langs een bestaande weg is ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk is. Indien de belasting meer bedraagt dan 53 dB worden aanvullende eisen gesteld aan de indeling van het gebouw: deze dient dan akoestisch gunstig te worden ingedeeld. Van deze bepaling kan worden afgeweken indien naar het oordeel van het college van B&W overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Ter toetsing van de geluidsbelasting is door adviesbureau DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd d.d. 2 mei 2008 met kenmerk

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a

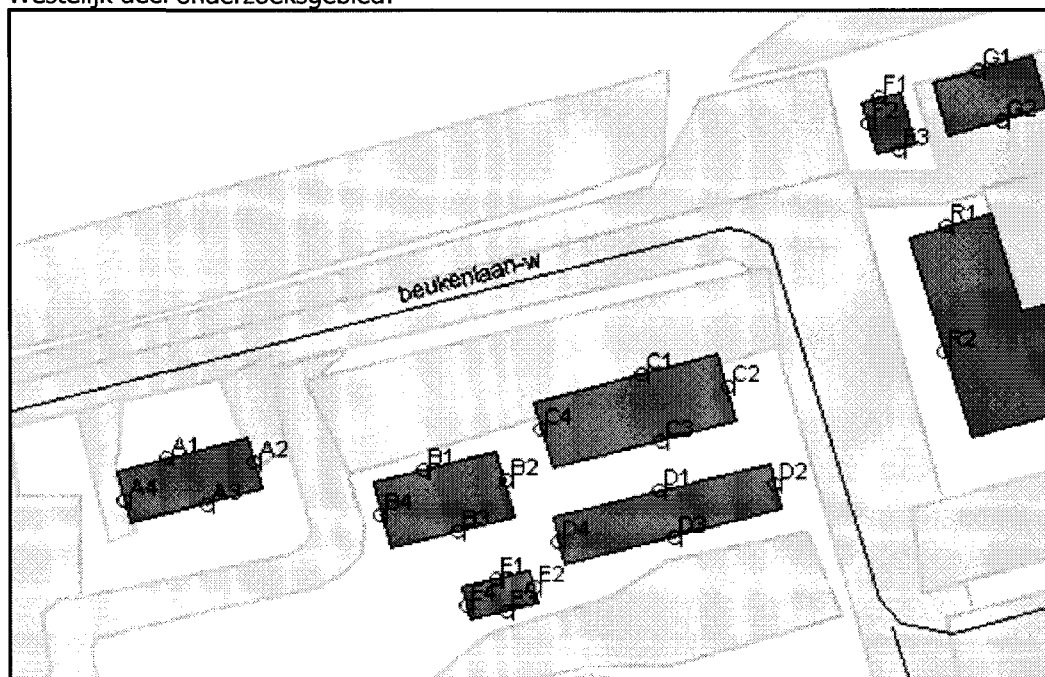


V.2008.0265.00.R001. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting, inclusief aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh. 53 dB bedraagt, op een waarneemhoogte van 4.5 meter boven plaatselijk maaiveld t.g.v. het wegverkeer op de Beukenlaan in het prognosejaar 2020. Op een aantal gevels overschrijdt de geluidsbelasting van het wegverkeer de voorkeurswaarde van 48 dB en dient er een hogere waarde te worden vastgesteld. De geluidsbelastingen t.g.v. het wegverkeer van de omliggende wegen anders dan de Beukenlaan blijven voor alle waarneempunten ruimschoots onder de voorkeurswaarde.

Binnen het plan zijn er twee gebieden te onderscheiden die apart van elkaar in dit besluit benoemd worden. Deze worden hieronder bij de modelsituatie nader toegelicht.

Modelsituatie

Westelijk deel onderzoeksgebied:



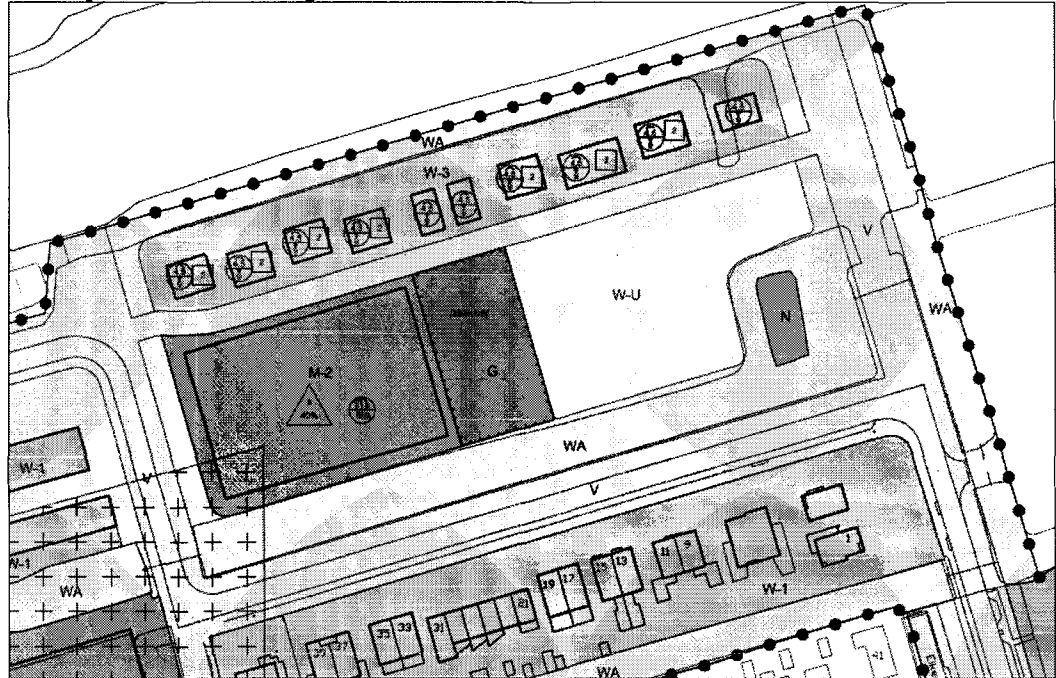
In dit deel van het plangebied worden 19 woningen gerealiseerd en 4 kangoeroewoningen waarvoor het geluid van de Beukenlaan de voorkeurswaarde overschrijdt. Dit betreft alleen de naar de weg toe gerichte gevelvlakken.

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Oostelijk deel onderzoeksgebied:



Voor het oostelijk deel is een flexibelere invulling gewenst. Daarbij is in het bestemmingsplan aangegeven welk percentage bebouwd mag worden, wat de maximale goot- of nokhoogte is en welke bestemmingen mogelijk zijn. Binnen gebied M-2 (zie bovenstaande figuur) kan een geluidsgevoelige bestemming worden gerealiseerd met een maatschappelijke invulling, zoals een verpleeghuis. In dat geval worden daarboven circa 12 appartementen gerealiseerd. Via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan dit omgezet worden zodanig dat maximaal 12 woningen gerealiseerd kunnen worden. In gebied W-U zal de bebouwing bestaan uit maximaal 13 woningen met een ontheffing. Dit gebied heeft in het bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming. Voor zowel gebied M-2 als W-U worden voor de naar de weg gerichte gevels hogere waarden verleend.

Motivatie van het verzoek

Als motivatie aan het verzoek om vaststelling van een hogere waarde Wet geluidhinder dient het volgende ter nadere onderbouwing:

1. Bronmaatregelen

Maatregelen aan de bron door middel van toepassing van een geluidsarm wegdektype is vooralsnog in het onderhoudsprogramma van dit wegvak op de korte termijn niet voorzien. Het treffen van een dergelijke maatregel is, gelet op de overschrijding van maximaal 5 dB voor dit bouwplan vanuit financieel oogpunt op die grond niet realistisch. Stil asfalt zou de overschrijding overigens niet tot de voorkeurswaarde kunnen reduceren

2. Overdrachtsmaatregelen

De ligging van de ontwikkeling is zodanig dat in dit gebied de toepassing van schermen of wallen landschappelijk niet wenselijk is en stedenbouwkundig moeilijk inpasbaar.

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



3. Ontvangermaatregelen

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en bezwaren ontmoeten van landschappelijke-, stedenbouwkundige- en financiële aard dienen bouwkundige maatregelen ter plaatse van de ontvanger getroffen te worden ter voldoening aan het gestelde in het Bouwbesluit.

In hoofdstuk III van het Bouwbesluit 2003 (Staatsblad 2001 nr. 410 laatstelijk gewijzigd bij Staatsblad 2006 nr. 586) zijn in art. 3.2 eisen opgenomen voor verblijfsgebieden en verblijfsruimten, ten aanzien van de van toepassing zijnde geluidswering m.b.t. geluid van buiten. Gesteld wordt dat de karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied ten minste gelijk moet zijn aan het verschil van de geluidsbelasting (buitenniveau) en een waarde van 33 dB waarbij het verschil niet minder mag bedragen dan 20 dB.

De vereiste karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte moet ten minste gelijk zijn aan de vereiste karakteristieke geluidswering van het verblijfsgebied, verminderd met 2 dB.

Belangenafweging

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

Hoewel de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden voor enkele woningen/ appartementen blijft de geluidsbelasting onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Gelet op het feit dat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn is het reëel en verdedigbaar voor de onderhavige ontwikkeling hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen met in acht name van de eisen over de geluidswering van de gevels.

Procedure

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen o.g.v. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en art. 110c, lid 1 van de Wet geluidhinder. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen met betrekking tot geluid kenbaar gemaakt. Het definitieve besluit wijkt af van het ontwerpbesluit omdat er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd en tevens omdat het wenselijk is dat er meer vrijheid is in de wijze van verkaveling. De hogere waarde voor het oostelijke deel worden vastgesteld met dezelfde waarden maar met meer ruimte voor een flexibele verkaveling.

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



BESLUIT VASTSTELLING HOGERE WAARDEN

Gelet op het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder wordt voorgesteld om ten gevolge van het geluid van de Beukenlaan onderstaande hogere waarden, inclusief 5 dB aftrek ex art. 110g Wgh, vast te stellen.

Westelijk deelgebied (o.b.v. verkaveling)

Rekenpunt	Geluidsbron	Perceel	Hoogte [m]	Hogere Waarde [dB]	Cumulatieve waarde* [dB]
A1 (noordgevel)	Beukenlaan	KMR00 L 520	4.5	51	56
B1 (noordgevel)	Beukenlaan	KMR00 L 520	7.5	49	54
C1 (noordgevel)	Beukenlaan	KMR00 L 520	7.5	51	56
C2 (oostgevel)	Beukenlaan	KMR00 L 520	4.5	52	57
D2 (oostgevel)	Beukenlaan	KMR00 L 520	4.5	53	58

* ten behoeve van berekening geluidswering gevels

Oostelijk deelgebied (nader uit werken verkaveling)

Rekenpunt	Geluidsbron	Perceel	Aantal	Hogere Waarde [dB]	Cumulatieve waarde* [dB]
Gebied M-2	Beukenlaan	KMR00 L 520	13 geluids-gevoelige bestemmingen	51	54
Gebied W-U	Beukenlaan	KMR00 L 520	13 woningen	51	54

* ten behoeve van berekening geluidswering gevels

De volgende onderdelen maken onderdeel uit van dit besluit:

- akoestisch onderzoek
- bestemmingsplan

Woerden,

16 MAART 2010

Burgemeester en wethouders van Woerden,
De secretaris,

de burgemeester,

Verklaring van eensluidendheid

Ondergetekenden, mr. Hans Willem Schmidt, burgemeester van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14 3447GR te Woerden en Wabe Wieringa, secretaris van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14 3447GR te Woerden verklaren dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Burgemeester en wethouders van Woerden,
De secretaris,

de burgemeester,

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Maatschappelijk - 1	12
Artikel 5	Maatschappelijk - 2	13
Artikel 6	Natuur	15
Artikel 7	Recreatie-Volkstuinen	16
Artikel 8	Verkeer	17
Artikel 9	Water	18
Artikel 10	Wonen - 1	19
Artikel 11	Wonen - 2	22
Artikel 12	Wonen - 3	25
Artikel 13	Wonen - uit te werken	27
Artikel 14	Waarde - archeologie	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 16	Algemene bouwregels	32
Artikel 17	Algemene ontheffingsregels	35
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 19	Algemene procedureregels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 20	Overgangsrecht	39
Artikel 21	Slotregel	40
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw

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

1.2 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.3 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten.

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 achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak.

1.7 achtergevel

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

1.8 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingsgrens

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak en die door het hoofdgebouw niet mag worden overschreden.

1.13 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.14 berging

een bijgebouw bestemd voor stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken.

1.15 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.16 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevi-inrichting

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.20 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een (samenstel van) bouwwerk(en) of een landschap toegekende waarde in verband met het beeld dat door ontwerp of gebruik van de mens in de loop van de geschiedenis is ontstaan.

1.29 dakkapel

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

1.30 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

1.31 dakterras

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek onder andere via een baliefunctie te woord wordt gestaan en geholpen;

1.34 erf

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

1.35 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.36 gebouw

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

1.37 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw.

1.38 horeca-activiteiten

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, in deze regels worden de volgende categorieën van horeca onderscheiden:

1. hotel:
een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant:
een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak:
een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met de detailhandelvevestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 22.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria:
een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:
een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt.

1.39 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.40 luifel

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

1.41 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water.

1.42 openbaar groen

groenvoorzieningen (zoals parken, plantsoenen en speel veldjes) die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn.

1.43 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg.

1.44 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan.

1.45 peil

1. de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
2. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld.

1.46 plan

het bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2 van de gemeente Woerden

1.47 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 straatmeubilair

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's.

1.49 uitbouw

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

1.50 voorerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld een woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak.

1.51 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel.

1.52 voorgevellijn

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

1.53 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van een woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas.

1.54 vuurwerkbedrijven

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumenten vuurwerk aanwezig is.

1.55 Wgh-inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.56 woning

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

1.57 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en / of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus en bankfilialen.

1.58 zijerf

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

1.59 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.60 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de (bouw)hoogte 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 nokhoogte:

van het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk tot aan het peil van de woning; uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, zoals liftschachten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen, borstweringen en geringe verhogingen worden daarbij niet meegerekend.

2.6 de grondoppervlakte:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.9 de verkoopvloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groenaangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. dierenweide en dierenverblijven;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen en gemalen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dierenverblijf" een gebouw (dierenverblijf) mag worden gebouwd tot een grondoppervlakte van maximaal 10 m²;
- b. de hoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. voor het overige geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 6 m voor palen en masten;
 - 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 - 3. 3 m voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Maatschappelijk - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen, ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang;
- b. wonen in bijzondere woonvormen, ten dienste van de doeleinden onder a;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluitingsverhardingen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen 1 m;
 - 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 4.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting.

Artikel 5 Maatschappelijk – 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen, ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang;
- b. in combinatie met de doeleinden onder a, woningen tot een maximum aantal van 12;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- d. speelvoorzieningen;
- e. ontsluitingsverhardingen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken en gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak voldaan moet worden aan het bepaalde ten aanzien van:
 - 1. de maximum goot- en bouwhoogte;
 - 2. het maximum bebouwingspercentage (per verdieping);
- c. gebouwen met een tweede bouwlaag moeten worden afgedekt met een kap.
- d. de tweede bouwlaag niet volledig mag worden gebouwd waardoor in noord zuid richting een onbebouwde ruimte (doorzicht tussen de bebouwing op de tweede bouwlaag) ontstaat met een minimale breedte van 2,5 m;
- e. de tweede bouwlaag minimaal 2 m terugliggend moet worden gebouwd ten opzichte van de gevellijn van de eerste bouwlaag;
- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien volgens een norm van 0,7 per verpleeghuiseenheid en 1,6 per woning;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 - 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.
- h. aan de gevel pergola's mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de breedte van de pergola's in totaal niet meer bedraagt dan 20% van de breedte van de gevel;
 - 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 3. de diepte niet meer bedraagt dan 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 5.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid" ten behoeve van Wonen - 3 met dien verstande, dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast indien aangetoond is dat de uitvoering van de onderliggende maatschappelijke bestemming niet financieel haalbaar is;
- b. de woningen vrijstaand, twee aan één-gebouwd, gestapeld of rijwoningen mogen zijn;
- c. ten hoogste 12 woningen mogen worden gebouwd;
- d. het hoofdgebouw afgedekt moet worden met een kap met een maximale dakhelling van 65°;
- e. minimaal 35% ingericht dient te worden als openbaar gebied;
- f. de bebouwing op een minimale afstand van 5 meter vanaf de bestemming Water gebouwd dient te worden;
- g. de goothoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan 6 m en de nokhoogte niet meer dan 9 m;
- h. voor parkeren voldaan moet worden aan de parkeerkencijfers van het ASVV: "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) in 2004, waarbij:
 - 1. voor ieder vrijstaande woning een minimum van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
 - 2. voor een twee onder één kapwoning een minimum van 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
- i. voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de verleende hogere waarden (vaststellingsbesluit d.d. 16 maart 2010) zoals opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling, instandhouding en herstel van ecologische, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden (behoud bestaande kavelstructuur/kavelsloten);
- b. watergangen en andere voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter.

6.3 Aanlegvergunning

6.3.1 Verbod

Ter bescherming van de doeleinden in lid 6.1 onder a is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren, anders dan voor beheer en onderhoud:

- a. het dempen, graven en vergraven van watergangen;
- b. het beplanten van de gronden met bomen of andere houtopstanden;
- c. de aanleg van voet- en fietspaden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- f. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie.

6.3.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1.3 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschappelijke waarde van het gebied.

6.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 1.3 is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder mede begrepen ondergeschikt onderhoud en beheer van watergangen.

Artikel 7 Recreatie-Volkstuinen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie-Volkstuinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- c. ontsluitingsverhardingen.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. per volkstuin met een oppervlakte van ten minste 180 m² één kas met een maximale oppervlakte van 8 m² en een hoogte van maximaal 2,5 m;
- b. voor het overige geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van:
 - 1. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 2. 1,5 m voor de overige.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, maximaal twee rijstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. buurtontsluitingswegen;
- e. bruggen/dammen;
- f. groen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, water, nutsvoorzieningen en parkeren.
- j. evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 10 m voor palen en masten;
 - 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 - 3. 3 m voor de overige.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen en nutsvoorzieningen;
- d. kruisingen, kunstwerken en bruggen ten behoeve van wegverkeer.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.2 voor de aanleg van steigers met een diepte van maximaal 1 m vanuit de wal mits de aanleg om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

Artikel 10 Wonen – 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluitingsverharding.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het bestaande vloeroppervlak aan woonruimte niet mag worden vergroot;
- d. de goothoogte en de hoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogte;
- e. ten aanzien van erfbouw het bepaalde in artikel 16 van toepassing is;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 - 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.
- g. ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" het verboden is bouwwerken te slopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een **aan huis verbonden beroep** toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

- e. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

10.3.2 *Seksinrichting*

Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 10.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting.

10.3.3 *Bed and Breakfast*

Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 10.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor bed en breakfast.

10.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.3.1 voor de uitoefening van een **aan huis verbonden bedrijf** als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten categorie 1 zoals genoemd in de Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend, dan wel activiteiten voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën van Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen;
 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
 6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
 7. de activiteiten geen seksinrichting mogen betreffen.
- b. lid 10.3.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie niet genoemd in categorie 1 zoals opgenomen in de Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 10.3.1 toegelaten categorieën van Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen.
- c. lid 10.3.1 onder a voor een beroep aan huis tot maximaal 100 m² indien het perceel groter is dan 500 m² en geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de omgeving.
- d. lid 10.3.1 onder a, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", voor het gebruik van de gehele begane grond van een woning voor een aan huis verbonden beroep, indien dit noodzakelijk wordt geacht voor het behoud van deze karakteristieke bebouwing.
- e. lid 10.3.3 voor het gebruiken en verbouw van het bestaande gebouw ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" voor "Bed and Breakfast", mits:
 1. sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;

2. een nachtregister wordt bijgehouden;
3. aangesloten is bij een recreatieve organisatie;
4. het bestaande woongedeelte als woning behouden blijft;
5. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
6. het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is;
7. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
8. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
9. er geen opslag van goederen, behorende bij het ander gebruik, in de open lucht plaatsvindt;
10. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
11. het andere gebruik geen detailhandel betreft, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het vergroten van de woonruimte van de bestaande woning tot de totale inhoud van de aaneengesloten bestaande karakteristieke bebouwing, mits:
 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
 2. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting van de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
 3. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- b. het toestaan van meerdere wooneenheden binnen de aangesloten bestaande karakteristieke bebouwing, mits:
 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende karakteristieke bebouwing;
 2. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting van de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van bij alle wooneenheden tezamen behorende bijgebouwen niet meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 11 Wonen – 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal vier woningen, met dien verstande dat een woning mag worden vervangen door bedrijfsuitoefening aan huis tot een oppervlakte van 80 m², met een maximum van twee;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water en nutsvoorzieningen;
- e. ontsluitingsverharding;
- f. parkeren waarbij een parkeernorm geldt van vier parkeerplaatsen per twee woningen of een woning met een aan huis gebonden bedrijf.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd
- b. de goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan aangegeven op de kaart;
- c. ten aanzien van erfbebouwing is het bepaalde in artikel 6 van toepassing;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een **aan huis verbonden beroep** toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

- f. een aan huis verbonden beroep niet is toegestaan indien reeds bedrijfsuitoefening aan huis als bedoeld in lid 11.1 onder a uitgeoefend wordt.

11.3.2 Aan huis verbonden bedrijf

Voor zover sprake is van een **woontype met bedrijfsuitoefening aan huis** als bedoeld in lid 11.1 onder a is binnen de bestemming de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf toegestaan tot genoemd oppervlakte, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 80 m²;
- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in de Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
- e. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. een aan huis verbonden bedrijf is niet toegestaan indien reeds bedrijfsuitoefening aan huis als bedoeld in lid 11.1 onder a uitgeoefend wordt.

11.3.3 Seksinrichting

Het is verboden de gronden bedoeld in lid 11.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting.

11.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 11.3.1 voor de uitoefening van een **aan huis verbonden bedrijf** als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in de Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
 - 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 - 5. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
 - 6. de activiteiten geen seksinrichting mogen betreffen.

- b. lid 11.3.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie niet genoemd in categorie 1 zoals opgenomen in de Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 11.3.1 toegelaten categorieën van Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen.
- c. lid 11.3.1 onder a voor een beroep aan huis tot maximaal 100 m² indien het perceel groter is dan 500 m² en geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de omgeving.

Artikel 12 Wonen – 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

12.2 Bouwregels

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken en gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd;
- b. binnen een bouwvlak ten hoogste 1 woning mag worden gebouwd tenzij anders is aangegeven door de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- c. de goothoogte en hoogte van woningen niet meer mag bedragen dan binnen het bouwvlak is aangegeven;
- d. het hoofdgebouw afgedekt moet worden met een kap met een maximale dakhelling van 65°;
- e. voldaan moet worden aan de in de tabel opgenomen parkeernormen en de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen

Woningtype	parkeernom	waarvan te realiseren op eigen terrein
Vrijstaand	2,1	2,0
twee onder één kap	2,1	1,0
rijwoningen	1,9	0

- f. ten aanzien van erfbebouwing is het bepaalde in artikel 16 van toepassing;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een **aan huis verbonden beroep** toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;

- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in de Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend, dan wel activiteiten voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën van Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
- e. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

12.3.2 Seksinrichting

Het is verboden de gronden bedoeld in lid 11.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting.

12.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 12.3.1 voor de uitoefening van een **aan huis verbonden bedrijf** als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten categorie 1 zoals genoemd in de Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
 - 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
 - 6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
 - 7. de activiteiten geen seksinrichting mogen betreffen.
- b. lid 12.3.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie niet genoemd in categorie 1 zoals opgenomen in de Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 12.3.1 toegelaten categorieën van Bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen.
- c. lid 12.3.1 onder a voor een beroep aan huis tot maximaal 100 m² indien het perceel groter is dan 500 m² en geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de omgeving.

Artikel 13 Wonen - uit te werken

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bouwwerken en bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwverbod

Het is, onverminderd elders in de regels bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 13.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

13.2.2 Voorwaarden te bouwen woningen

Met betrekking tot de als zodanig bedoelde gronden, dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 25;
- b. de woningen mogen vrijstaand, twee aanéén-gebouwd, gestapeld of rijwoningen zijn;
- c. aan de noord-oostzijde van de bestemming mogen uitsluitend vrijstaande of twee aanéén-gebouwde woningen worden gebouwd;
- d. het hoofdgebouw afgedekt moet worden met een kap met een maximale dakhelling van 65°;
- e. minimaal 35% dient ingericht te worden als openbaar gebied;
- f. de bebouwing dient op een minimale afstand van 5 meter vanaf de bestemming Water gebouwd te worden;
- g. voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel aan de verleende hogere waarden (vaststellingsbesluit d.d. 16 maart 2010) zoals opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

13.2.3 Bouwbepalingen vrijstaande woningen/ twee onder één kapwoningen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. voor de woningen aan de noord-oostzijde de goothoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan 4,5 m en de (nok)hoogte niet meer dan 9 m. Voor het overige mag de goothoogte van de woningen niet meer bedragen dan 6 m en de (nok)hoogte niet meer dan 9 m;
- b. voor parkeren voldaan moet worden aan de parkeerkencijfers van het ASVV: "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) in 2004.
 1. voor ieder vrijstaande woning een minimum van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
 2. voor een twee onder één kapwoning een minimum van 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
- c. voor erfbebouwing de regels als bedoeld in artikel 16 van toepassing zijn;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;

3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

13.2.4 Bouwbepalingen rijwoningen en gestapeld

- a. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m en de (nok)hoogte niet meer dan 9 m;
- b. voor parkeren voldaan moet worden aan de parkeerkencijfers van het ASVV: "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) in 2004;
- c. ten aanzien van erfbebouwing is het bepaalde in 16 van toepassing;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

13.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn verplicht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro de in lid 13.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

Artikel 14 Waarde - archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m².

14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de ontheffing geven burgemeester en wethouders toepassing aan de criteria als genoemd in lid 14.5;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 3 onder a en b kan de ontheffing worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.2 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) blijft onverminderd van toepassing.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 14.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m².

14.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 14.5 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

14.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. 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 lid 1 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. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in lid 14.1 met een hoge archeologische verwachtingswaarde, vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning, een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.4.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 14.4.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

14.5 Bouwvergunning

In geval van een aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, op gronden als bedoeld in lid 14.1, waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 100 m²:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Erfbebouwing op zij- en achtererf

16.1.1 Algemeen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. De gezamenlijke grondoppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- c. de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- d. de hoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het bouwvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- f. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 1 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,5 meter op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,5 meter dient minimaal op een afstand van 1 meter plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,5 meter, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
- i. dakterrassen niet zijn toegestaan.

16.1.2 Bestaande erfbebouwing

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 16.1.1 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd;

16.1.3 Ontheffing voor bouw van een kap

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.1.1 onder c en d voor de bouw van een kap op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zij- en/of achtererf, mits:

- a. de nokhoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de nokhoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw niet meer bedraagt dan 7 m;
- c. de belangen van naastgelegen percelen niet onevenredig worden benadeeld;
- d. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie een voor een vergelijkbare bouwwerk een bouwvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

16.1.4 Ontheffing voor erfbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.1.1 onder f voor het bouwen in de erfgrans grenzend aan openbaar gebied, mits dit uit oogpunt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

16.2 Erfbebouwing op het voorerf

16.2.1 Algemeen

Op ieder perceel met een bestaande woning erkers en vooruitbouwen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de erker of vooruitbouw uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
- b. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,5 m;
- c. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 1,25 m;
- d. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, minimaal 3 m bedraagt;
- e. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;
- f. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;
- g. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel van een blok woningen gesitueerd wordt;
- h. er maximaal één erker per woning gerealiseerd wordt.

Ten aanzien van luifels:

- i. een luifel uitsluitend mag worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
- j. de breedte van de luifel maximaal 2 m mag bedragen;
- k. de diepte van de luifel maximaal een diepte mag hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1 m;
- l. de bovenkant van de luifel maximaal 0,50 m boven de gevelopening mag liggen, de hoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de hoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

16.2.2 Bestaande bebouwing op het voorerf

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 16.2.1 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd; .

16.2.3 Ontheffing voor erker

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 voor een erker van grotere omvang, mits;

- a. breedte niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. de diepte niet meer bedraagt dan 1,4 m;
- c. de afstand van de erker tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, minimaal 2 m bedraagt;
- d. binnen één bouwblok en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een bouwvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is;
- e. de belangen van naastgelegen percelen niet onevenredig worden benadeeld;

16.3 Erfbebouwing voor niet-woonbestemmingen

16.3.1 Algemeen

Bestaande legale bebouwing buiten het bouwvlak binnen alle voorkomende bestemmingen, met uitzondering van de woonbestemming, mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd;

16.3.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.3.1 voor het bouwen van bebouwing buiten het bouwvlak tot een oppervlakte 75 m² en een hoogte van 7 m, mits noodzakelijk voor de bedrijfsuitvoering;

16.4 Ondergronds bouwen

16.4.1 Algemeen

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

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

16.4.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4.1 ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- b. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² mag bedragen;
- c. de kelder moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 17 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene ontheffingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het schrappen van de aangegeven bestemming "Waarde - archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.
- d. Het toevoegen van de bestemming "Waarde - archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor planologische bescherming noodzakelijk wordt geacht.
- e. het aanpassen van de parkeernormen conform de meest actuele parkeerkencijfers van het ASVV: "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW).

Artikel 19 Algemene procedureregels

19.1 Procedureregels bij ontheffingen

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing met dien verstande, dat indien toepassing wordt gegeven aan de reguliere procedure uit de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht burgemeester en wethouders een afwijkende termijn kunnen stellen.

19.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening), is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

20.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 20.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

20.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 20.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.4, 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.

20.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 20.4, 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.

20.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 20.4 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 21 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Kamerik Noord-Oost 2" van de gemeente "Woerden".

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2".

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Woerden op 29 april 2010

griffier, voorzitter,

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		

[illegible]

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	-	ONDERWIJS										
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	A0	Afalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9262	0	Schietinrichtingen:										
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastiekszalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

VERBEELDING