

Mijzijde 139a Kamerik

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	8
1.3 Ligging en vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige ontwikkelingen	11
2.1 Historie	11
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Nieuwe situatie	13
2.4 Noodzaak uitbreiding	16
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	19
3.1 Uitgangspunten uitbreiding en ontwerp speelweide	19
3.2 Overige wijzigingen	19
3.3 Toelichting ontwerp en landschappelijke inpassing	21
Hoofdstuk 4 Beleidskader	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.2 Provinciaal beleid	24
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing	29
Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	31
5.1 Geluid	31
5.2 Natuur en landschap	35
5.3 Stikstofdepositie	36
5.4 Watertoets	36
5.5 Cultuurhistorie en archeologie	36
5.6 Luchtkwaliteit	40
5.7 Bodem	41
5.8 Externe veiligheid	41
5.9 Milieuzonering	42
5.10 M.e.r.-beoordeling	43
5.11 Conclusie ruimtelijke inpassing	44
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
Bijlagen bij toelichting	47
Bijlage 1 Foto's huidige situatie locatie gewenste speelweide	49
Bijlage 2 Ontwerp Hondenspeelweide (20)	51
Bijlage 3 Geluidonderzoek	53
Bijlage 4 Oriënterend onderzoek flora en fauna	55
Bijlage 5 Ontheffing Verordening Natuur en Landschap	57
Bijlage 6 Aeries Gebruiksfase	59
Bijlage 7 Aeries Realisatiefase	61
Bijlage 8 Toelichting Aeries	63

Bijlage 9	Watervergunning	65
Bijlage 10	Waterbalans 2	67
Regels		69
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 3	Agrarisch - Landschappelijke Waarden	77
Artikel 4	Bedrijf	79
Artikel 5	Groen	83
Artikel 6	Water	84
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	85
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	91
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	91
Artikel 10	Algemene bouwregels	92
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	93
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	95
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	97
Artikel 14	Overige regels	98
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	99
Artikel 15	Overgangsrecht	99
Artikel 16	Slotregel	100
Bijlagen bij regels		101
Bijlage 1	Beplantingsplan	103

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dierenhotel Marijke, gevestigd aan de Mijzijde 139 te Kamerik, is een luxe 5 sterren dierenhotel voor honden en katten. Hierbij moet niet enkel worden gedacht aan de opvang van honden en katten tijdens de vakantie van hun eigenaren, maar ook dagopvang van mensen die vanwege hun (dagelijks)werk opvang voor hun huisdier wensen of (nood)opvang van een huisdier wanneer de huisdiereigenaar onverwacht (bijv. wegens ziekte of een ziekenhuisopname) tijdelijk niet zelf voor het huisdier kan zorgen. Hiermee vervult Dierenhotel Marijke een belangrijke maatschappelijke functie.

De huisdiereigenaren verwachten steeds meer van de opvang van hun geliefde huisdieren. De behandeling van de dieren en de geboden faciliteiten van een opvang moeten aan een steeds hoger niveau voldoen. Ook is sprake van een toename van de vraag voor (dag)opvang van honden en katten.

Een veel gehoorde en nadrukkelijke wens bij de huisdiereigenaren waarvoor Dierenhotel Marijke de opvang van hun huisdier mag verzorgen is dat de honden buiten uitgelaten kunnen worden op een natuurlijke uitlaatplek. Om tegemoet te komen aan de wensen van de huisdiereigenaren is het plan ontwikkeld om achter de reeds bestaande inrichting (Dierenhotel) een speelweide te realiseren voor het uitlaten van honden en daarbij een aantal losloopvelden (buitenverblijf op de hondenspeelweide).

Het bestemmingsplan voor dit perceel voorziet echter niet in de juiste bestemming om de speelweide mogelijk te maken. Voorliggend rapport bevat een toelichting bij het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de bestemmingsplan procedure heeft Dierenhotel Marijke een haalbaarheidsverzoek ingediend voor uitbreiding van haar inrichting met een speelweide. Op 15 maart 2017 heeft de gemeente een reactie gegeven op dit haalbaarheidsverzoek.

In haar reactie geeft de gemeente aan dat ze verwacht dat het plan onder voorwaarden haalbaar is en dat in achtneming met deze voorwaarden ook medewerking aan kan worden verleend.

De voorwaarden die de gemeente in haar reactie heeft opgenomen zijn:

- nader onderbouwen en toelichten gebruik beoogde perceel;
- landschappelijke inpassing speelweide aantonen en geen demping watergang ;
- uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidssituatie verbeterd;
- de burens dienen te worden geïnformeerd over de uitbreidingsplannen;
- de speelweide mag alleen worden gebruikt voor honden die logeren in het bedrijf;
- er dient te worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Deze door de gemeente gestelde voorwaarden zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

In een later stadium heeft de gemeente aangegeven dat nu een bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding moet worden doorlopen gelijktijdig de planologische situatie van de reeds bestaande en als zodanig bestemde en vergunde

inrichting geactualiseerd dient te worden, zodat het bestemmingsplan betrekking heeft op alle gronden die zijn bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van het dierenhotel.

* In het ontwerp van de speelweide dat deel uitmaakte van het haalbaarheidsverzoek was het zwemwater in de speelweide vormgegeven als vijver. Dit is aangepast naar de vorm zoals nu is opgenomen in het bestemmingsplan/erfinrichtingsplan.

1.2 Doel

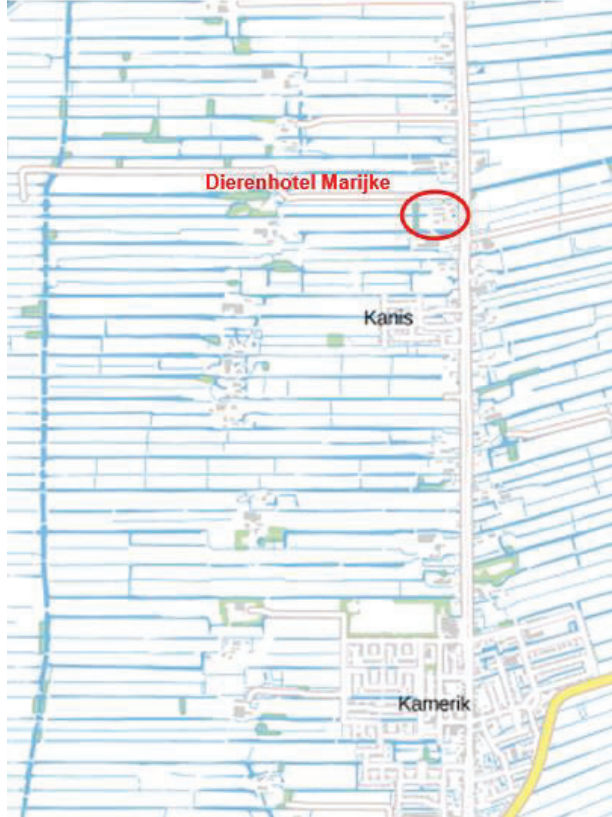
Uitbreiding van het bestaande dierenhotel met een speelweide die de mogelijkheid biedt tot het uitlaten van (wandelen met) de honden op eigen terrein waarbij de honden ook de mogelijkheid te hebben om te zwemmen (zwemwater) en waarbij tevens een aantal losloopvelden worden gerealiseerd waar de honden gedurende de dagperiode tijdelijk kunnen verblijven.

Door de realisatie van de losloopvelden op de hondenspeelweide is het mogelijk om enkele honden meer te huisvesten terwijl het aantal honden dat gelijktijdig buiten verblijft afneemt. Het gevolg hiervan is dat de geluidniveaus bij omliggende woningen gelijk of lager zijn dan in de huidige situatie. In deze toelichting komt dit nog uitgebreid aan de orde.

1.3 Ligging en vigerend bestemmingsplan

Dierenhotel Marijke is gevestigd aan de Mijzijde 139 te Kamerik. De locatie ligt in het Nationale Landschap Het Groene Hart in het veenweidegebied ten noorden van het dorp Kanis.

In figuur 1.1 is de ligging van de Dierenhotel Marijke weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging Dierenhotel Marijke

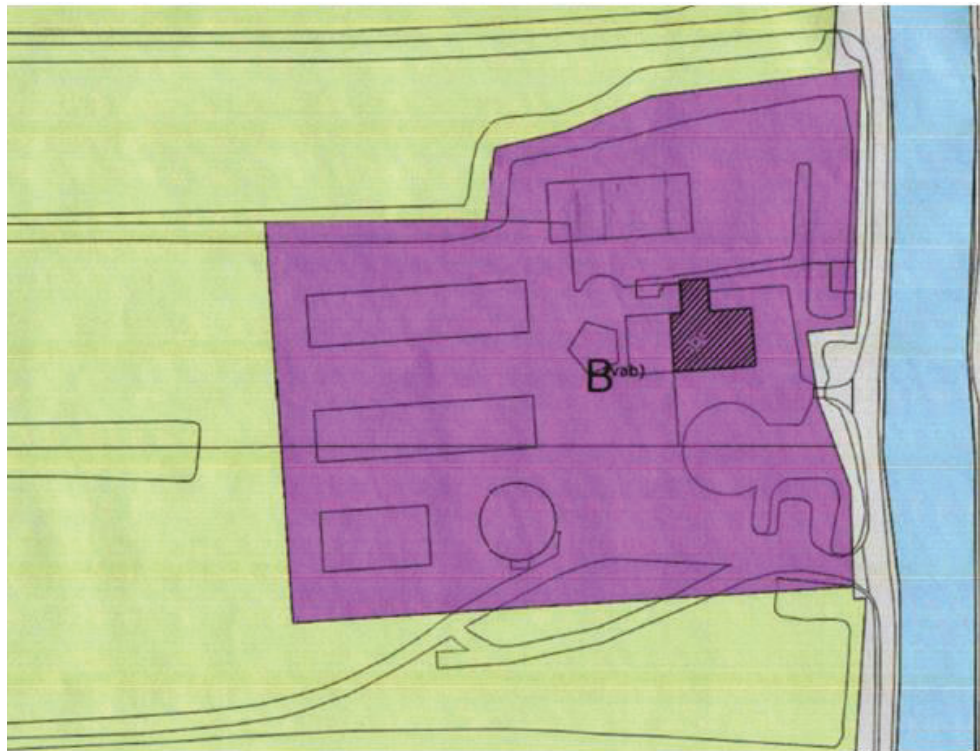
De gronden die thans worden gebruikt voor uitoefening van het dierenhotel zijn kadastraal bekend als gemeente Kamerik sectie M, Perceelnummers: 665, 666, 913, 914 en gedeeltelijk 912 en 915 (zie ook figuur 2.5).

De activiteiten als dierenhotel zijn ter plaatste toegestaan op grond van:

- Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Woerden Kamerik Zegveld” (vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Woerden d.d. 3 juli 2008 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 3 maart 2009).
- Een wijziging van voornoemd bestemmingsplan dat op 28 december 2010 in werking is getreden.
- Een omgevingsvergunning (kenmerk U-11125 d.d. 3 augustus 2011) voor gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In het kader van deze omgevingsvergunning is ook de verbeelding aangepast. Dit is ook de meest actuele verbeelding voor de locatie van Dierenhotel Marijke. Deze verbeelding (uitsnede daarvan) is opgenomen in figuur 1.2. Het daarop weergegeven bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak. Op grond van deze vergunning mag het bebouwd oppervlak (excl. 80 m² kantoor/kantine, deel boerderij en 50 m² bijgebouw bij de woning) 1.300 m². bedragen.

Figuur 1.2: Verbeelding locatie Dierenhotel Marijke conform thans geldende bestemmingssituatie



De gronden voor de beoogde locatie van de speelweide (zie figuur 1.2) zijn net als het bestaande bedrijf gelegen binnen het “Landelijk Gebied Woerden Kamerik Zegveld” en hebben op grond van dit bestemmingsplan in samenhang met de plankaart de bestemming ‘Agrarisch - Landschappelijke Waarden’ (A-L).

Er geldt overigens dat de betreffende gronden waar de beoogde speelweide wordt gerealiseerd in eigendom zijn van Dierenhotel Marijke.

1.4

Leeswijzer

De huidige en toekomstige situatie en ontwikkelingen worden beschreven in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plan. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van alle vigerende beleidsstukken voor de locatie en beschrijft de planologische aspecten met betrekking tot het initiatief. In hoofdstuk 5 volgt de milieukundige afweging die in het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gemaakt. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 in gegaan op de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige ontwikkelingen

2.1 Historie

Op deze locatie vindt al een geruime tijd (meer dan 25 jaar) opvang plaats van honden- en katten. Eerst was dit een nevenactiviteit (honden- en kattenpension) bij een melkrundveehouderij. In de loop van de tijd zijn de activiteiten als veehouderij gestopt, de opvang van honden en katten is gebleven en vormt nu de enige bedrijfsmatige activiteit.

De omgeving van Dierenhotel Marijke kan worden getypeerd als lintbebouwing langs een kanaal. In de omgeving van de inrichting zijn agrarische bedrijven en overige bedrijven (onder andere een houthandel) aanwezig.

2.2 Huidige situatie

Het dierenhotel bestaat uit een hoofdgebouw (receptie, ontvangst en kantoor en tevens bedrijfswoning), twee hondenverblijven met aangrenzende buitenverblijven (hondenverblijven IIa en IIb), een poezenverblijf, gebouw met 2 luxe hondenverblijven en deels opslag en hondenverblijf I met deels opslag. De oppervlakte van de als dierenhotel thans vergunde inrichting (bebouwd en onbebouwd) bedraagt ca. 7.880 m².

Op grond van de vigerende vergunning mogen 139 honden en 100 katten of poezen gelijktijdig aanwezig zijn in het Dierenhotel en mag de inrichting dagelijks worden bezocht door 30 auto's.

De vormgeving van de hondenverblijven en het poezenverblijf zoals die nu aanwezig zijn doen volledig recht aan eisen van beeldkwaliteit en welstand. In figuur 2.1 is een foto opgenomen waarop het poezenverblijf en één van de hondenverblijven (verblijf IIb) is te zien



Figuur 2.2: Foto poezenverblijf (links) en een hondenverblijf (rechts)

De huidige buitenverblijven voor de honden grenzen direct aan de binnen verblijven en zijn bestraat/verhard (zie de foto's in figuur 2.3 en 2.4). Het (enkel) hebben van dit soort buitenverblijven voldoet absoluut niet meer aan de huidige eisen van huisdiereigenaren waarvoor Dierenhotel Marijke de opvang van hun huisdier mag verzorgen



Figuur 2.3: foto huidige buitenverblijven



Figuur 2.4: Detailfoto huidig buitenverblijf

In Bijlage 1 zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie van de gronden waar de speelweide wordt gerealiseerd.

De groenomzoming aan de Noord- en Zuidzijde lopen (bijna) door tot aan de weg en volgen de aanwezige lengtesloten. Hiermee worden zichtlijnen naar het achterland gecreëerd.

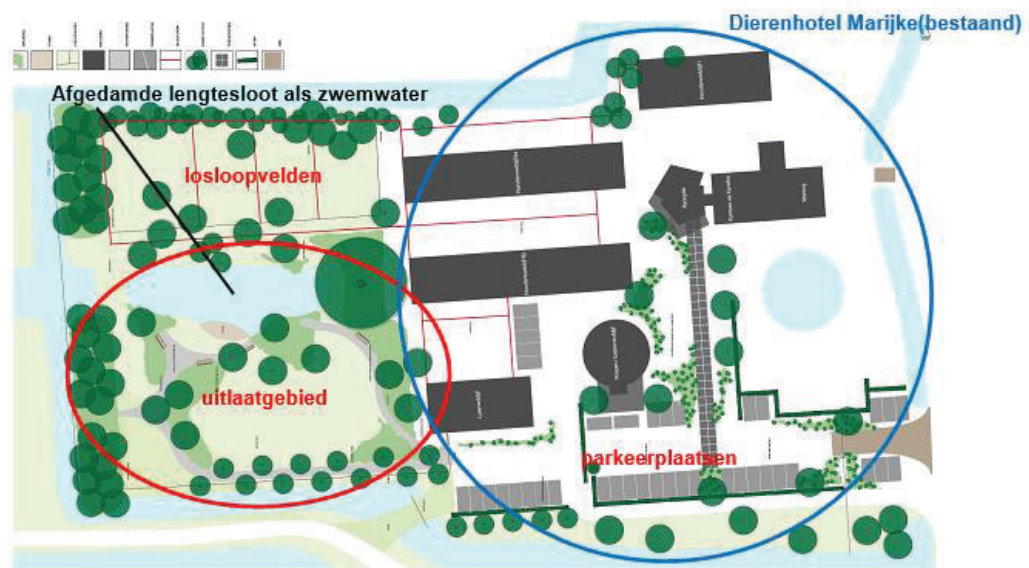
2.3

Nieuwe situatie

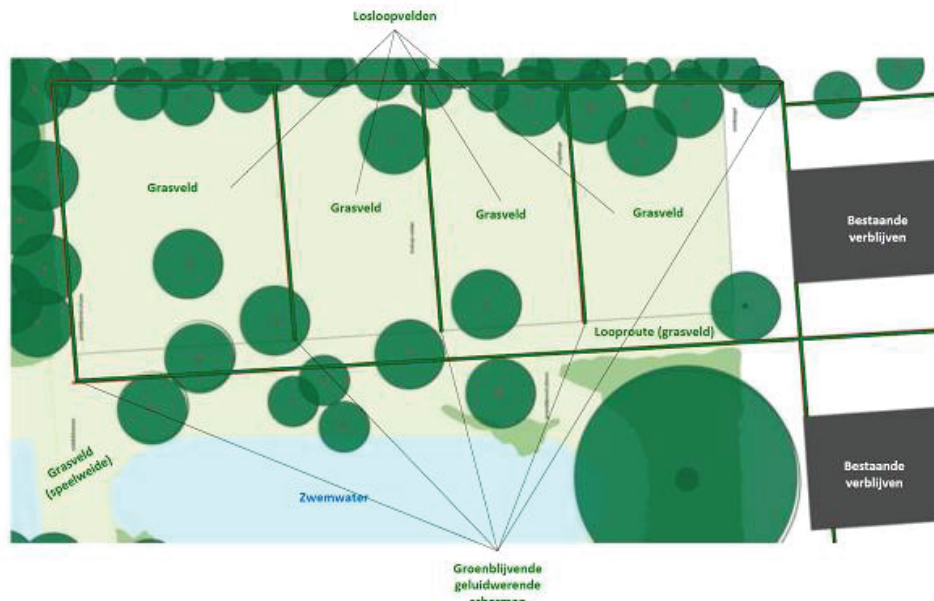
De nieuwe situatie omvat het aanleggen van een speelweide met een aantal losloopvelden, achter de bestaande inrichting (incl. de daarbij behorende werkzaamheden). Verder wordt in dit plan de in de achterliggende jaren gerealiseerde veranderingen zoals het verleggen van een in-/uitrit als uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen planologisch vast gelegd.

De speelweide (incl. losloopvelden) krijgt een bestemming 'groen'. Overeenkomstig de wensen van de klant en deze bestemming wordt de speelweide (inclusief losloopvelden) natuurlijk aangekleed met een onverharde bodem (gras) en bomen e.d.

Het ontwerp van de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 2.5, waar de wijzigingen in rode tekst zijn aangeduid. In Bijlage 2 is het ontwerp in groter formaat opgenomen. Figuur 2.6 geeft een impressie van de uitvoering van losloopvelden die worden gerealiseerd op de speelweide.



Figuur 2.5: Ontwerp van nieuwe situatie

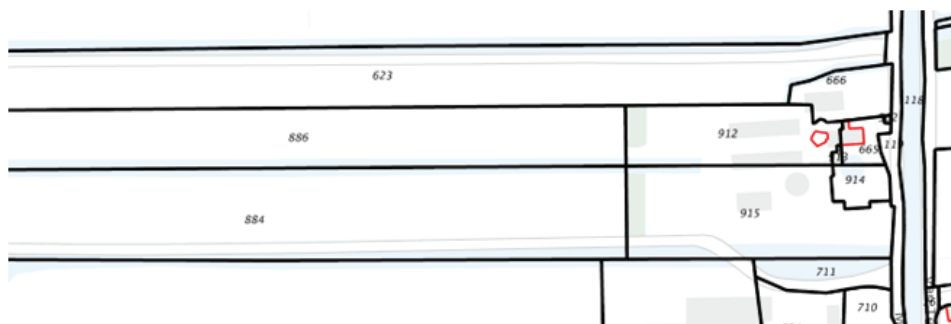


Figuur 2.6: Impressie losloopvelden

Door de uitbreiding worden de percelen met de nummers 912 en 915 in het geheel in gebruik genomen als onderdeel van het Dierenhotel. De oppervlakte van deze percelen bedraagt ca. 7.960 m² waarvan ca. 5.580 m² met een bestemming 'groen' en 'water' en ca. 2.380 m² met een bestemming 'bedrijf'. Doordat de bestemmingsplangrens aan de Noordzijde wordt verlegd naar de oever van de watergang neemt de bestaande bestemming 'bedrijf' met ca. 460 m² af, hiermee bedraagt de (netto) uitbreiding van de gronden met de bestemming bedrijf ca. 1.920 m².

De locatie waar de speelweide wordt gerealiseerd wordt door de aanwezigheid van dwarssloten (aan de Oostzijde) en groenomzoming fysiek en visueel afgescheiden van omliggende gronden. Hiermee lijkt het niet te gaan om agrarisch gebied (zoals volgt uit het bestemmingsplan), maar om gebied dat reeds behoort bij het Dierenhotel. De groenomzoming aan de Noord- en Zuidzijde lopen (bijna) door tot aan de weg en volgen de aanwezige lengtesloten. Hiermee worden zichtlijnen naar het achterland gecreëerd.

De ontgravingswerkzaamheden die plaatsvinden in verband met het compenseren van de te dempen (dwars)sloten vinden plaats op de kadastrale percelen met de nummers 884 en 886 (tegen de grens met de hiervoor genoemde percelen met de nummers 912 en 915). De situering van de kadastrale percelen is weergegeven in figuur 2.7.



Figuur 2.7: Situering kadastrale percelen.

De bestaande groenomzoming blijft in stand. Hiermee blijven ook de zichtlijnen in stand. Daar waar nodig en mogelijk worden ze versterkt. Voor de geluidschermen van de hondenvblijven geldt dat deze begroeibaar zijn met planten waardoor deze het gehele jaar groen zijn. In figuur 2.8 is een impressie opgenomen van een begroeibaar geluidscherm. De geluidschermen worden bovendien, langs de buitenrand (Noordzijde), landschappelijk ingepast door het aanleggen van een Windsingel (zie impressie in figuur 2.9). In verband met de aanplanting van de windsingel en overige beplanting is een erfinrichtingsplan met een beplantingsplan opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.



Figuur 2.8: Impressie begroeibaar geluidscherm



Figuur 2.9: Impressie windsingel

Overige wijzigingen

Op verzoek van de gemeente dient gelijktijdig de planologische situatie van de reeds bestaande en als zodanig bestemde en vergunde inrichting te worden geactualiseerd, zodat het bestemmingsplan betrekking heeft op alle gronden die zijn bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van het dierenhotel.

Nu de planologische situatie voor alle gronden van Dierenhotel Marijke moeten worden geactualiseerd worden de onderstaande wijzigingen meegenomen in het bestemmingsplan.

- vergroting van de oppervlakte die mag worden bebouwd i.v.m. toekomstige uitbreiding van binnen- en buitenruimtes binnen het bestaande bouwvlak (zie verder paragraaf 3.2).
- De omvang van het plangebied zoals weergegeven in de verbeelding is afgestemd op de eigendomssituatie. De watergangen die vallen binnen de perceelsgrens van Dierenhotel Marijke krijgen de bestemming water, hiermee wordt de noordgrens van het huidige bouwvlak (zie figuur 1.2) verlegd van halverwege de watergang (perceelgrens) naar de oever van de watergang, waarmee het bouwvlak formeel wordt verkleind met ca. 460 m².

2.4

Noodzaak uitbreiding

Dierenhotel Marijke, gevestigd aan de Mijzijde 139 te Kamerik, is een luxe (en enige) 5 sterren dierenhotel voor honden en katten. Hierbij moet niet enkel worden gedacht aan de opvang van honden en katten tijdens de vakantie van hun eigenaren, maar ook dagopvang van mensen die vanwege hun (dagelijks)werk opvang voor hun huisdier wensen of (nood)opvang van een huisdier wanneer de huisdiereigenaar onverwacht (bijv. wegens ziekte of een ziekenhuisopname) tijdelijk niet zelf voor het huisdier kan zorgen. Hiermee vervult Dierenhotel Marijke een belangrijke maatschappelijke functie.

De huisdiereigenaren verwachten steeds meer van de opvang van hun geliefde huisdieren. De behandeling van de dieren en de geboden faciliteiten van een opvang moeten aan een steeds hoger niveau voldoen. Ook is sprake van een toename van de vraag voor (dag)opvang van honden en katten.

De huidige buitenverblijven voor de honden, zoals aanwezig binnen de bestaande, planologisch toegestane en vergunde inrichting, grenzen direct aan de binnen verblijven en zijn bestraat/verhard (zie ook paragraaf 2.2). Deze voldoen absoluut niet meer aan de huidige eisen van huisdiereigenaren waarvoor Dierenhotel Marijke de opvang van hun huisdier mag verzorgen. Een veel gehoorde en nadrukkelijke wens bij de huisdiereigenaren is dat de honden buiten uitgelaten kunnen worden op een natuurlijke uitlaatplek. Om tegemoet te komen aan de wensen van de huisdiereigenaren is het plan ontwikkeld om achter de reeds bestaande inrichting (Dierenhotel) een speelweide te realiseren voor het uitlaten van honden als ook een aantal natuurlijk aangeklede losloopvelden waar de honden op een onverharde bodem (gras) kunnen spelen (zie ook het ontwerp van de speelweide in Bijlage 2 en figuur 2.2). Het is niet mogelijk om een speelweide van eenzelfde omvang en met dezelfde faciliteiten binnen de huidige inrichtingsgrenzen te realiseren.

Op grond van de huidige vergunde situatie mogen maximaal 139 honden in het dierenhotel verblijven. Met de realisatie van de speelweide en de losloopvelden die daar worden aangelegd is het mogelijk om het aantal honden dat gelijktijdig in het hotel kan verblijven iets te verhogen naar 198 honden (in het hoogseizoen). Het aantal honden dat gelijktijdig buiten verblijft neemt echter af ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie blijven (bij volledige bezetting) 139 honden gelijktijdig buiten, dit wordt teruggebracht naar 98 honden die (bij volledige bezetting) gelijktijdig buiten zijn. Dit is mogelijk omdat door de uitbreiding de honden in tijd en ruimte (beter) kunnen worden verdeeld waardoor minder honden gelijktijdig buiten verblijven. Door een betere spreiding van honden op het terrein, waardoor ten opzichte van de huidige situatie minder honden gelijktijdig buiten zijn, en het oprichten van geluidschermen wordt, ondanks een verhoging van het totale aantal honden, ter plaatse van woningen een verlaging van het geluidniveau gerealiseerd. In zie paragraaf 5.1 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten uitbreiding en ontwerp speelweide

Voor de uitgangspunten van het (aangepaste) ontwerp van de speelweide geldt dat de speelweide tegemoet komt aan het beoogde doel van Dierenhotel Marijke en dat rekening wordt gehouden met landschappelijke inpassing in het bestaande verkavelingspatroon en met de balans in oppervlaktewater. Tevens moet worden voldaan aan uitgangspunten van provinciaal en gemeentelijk beleid.

Doel van de speelweide is een wandelplek voor de honden met begeleiding en het bieden van een zwemgelegenheid voor de honden. Zeer belangrijk is dat het zwemwater niet in contact mag staan met water uit de directe omgeving. Dit ter voorkoming van verspreiding van ziekten (zowel van buitenaf naar de speelweide (honden), als vanaf speelweide naar de omgeving, maar ook om te voorkomen dat andere verontreinigingen (bijv. van illegale lozingen) in het zwemwater komen. Het zwemwater dient dus te worden gescheiden van extern water. Met behulp van een filtersysteem zal de kwaliteit van het zwemwater op peil worden gehouden (er worden daarbij geen toevoegingen aan het water gedaan).

Uitgangspunt is om het zwemgedeelte zo in te richten dat zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de bestaande lengtesloot.

Daar waar voor de inrichting van de speelweide en landschappelijke inpassing beplanting is voorzien, geldt dat (zo veel mogelijk) voor beplanting wordt gekozen die overeenkomt met de natuurlijke beplanting, zoals die in de directe omgeving voorkomt.

Zichtlijnen worden in stand gehouden en daar waar mogelijk versterkt. Ook de landschappelijke verkavelingsstructuur wordt intact gelaten.

Om te voldoen aan de uitgangspunten van provinciaal en gemeentelijk beleid wordt voor de speelweide de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke Waarden' (A-L) gewijzigd naar de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming wordt de groenstrook voor de landschappelijke inpassing gesitueerd en wordt voorzien in een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenspeelweide' waarbinnen de speelweide wordt gerealiseerd. In de bestemming 'Groen' komt geen bouwvlak voor het bouwen van gebouwen.

3.2 Overige wijzigingen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de overige wijzigingen zoals genoemd in paragraaf 2.3.

Vergroting van bebouwd oppervlak

Zoals eerder aangegeven heeft het initiatief mede betrekking op vergroting van het oppervlak dat mag worden bebouwd, binnen het reeds bestaande bouwvlak (zie paragraaf 1.3). In de speelweide komt geen bouwvlak. Hier wordt daar nader op ingegaan.

Aan het houden van dieren zijn wettelijke eisen verbonden die volgen uit het Besluit houders van dieren, onderdeel van de Wet dieren. Ook vanuit keurmerken worden eisen gesteld, zo is Dierenhotel lid van Dibevo, Brancheorganisatie voor ondernemers in de gezelschapsdierensector en gecertificeerd volgens Dierbaar, het keurmerk voor de huisdierenbranche. De trend is dat vanuit dit kader steeds meer c.q. strengere regels worden gesteld aan houden van dieren waaronder overdekte buitenplaatsen, wachtruimte, afmetingen van poezen/hondenverblijven en aan mogelijkheden voor quarantainevoorzieningen. Maar los van regelgeving geldt dat ook de klanten steeds kritischer en veeleisender worden aangaande de opvang, huisvesting en verzorging van hun geliefde huisdier, waaronder luxere en grotere verblijven. Om als dierenhotel nu en in de toekomst aan deze eisen te kunnen voldoen als ook om ons blijvend te kunnen onderscheiden als het enige 5 sterren dierenhotel van Nederland is een vergroting van het maximale bouwoppervlak noodzakelijk om (de toekomstige) benodigde aanpassingen in de binnen- en buitenruimtes te kunnen realiseren.

Op grond van de huidige vergunde situatie bedraagt het maximale oppervlak dat mag worden bebouwd 1.300 m² (zie paragraaf 1.3), dit is exclusief 80 m² kantoor/kantine in een deel van de boerderij en 50 m² bijgebouw woning. Het oppervlak dat mag worden bebouwd wordt, op basis van de hier boven uiteengezette argumentatie, vergroot naar 1.560 m² en kan enkel plaatsvinden binnen het bestaande bouwvlak. In de speelweide is geen bebouwing voorzien en daar komt ook geen bouwvlak. De vergroting van het oppervlak dat mag worden bebouwd van 1.300 m² naar 1.560 m² betreft een bescheiden toename van 20%. Het bouwvlak zoals thans bestemd (zie figuur 1.2) wijzigt niet (behoudens de correctie aan de Noordzijde, inhoudende verlegging van de Noordgrens van het bouwvlak van halverwege de watergang (perceelgrens) naar de oever van de watergang (zie ook paragraaf 2.3). Recent heeft al een kleine uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaatsgevonden. De receptie is vernieuwd en waarbij het oppervlak iets is vergroot (omvang uitbreiding 53 m²) en bij het poezenpaviljoen is het bestaande (volière achtige) buitenverblijf afgebroken en vervangen door een overkapt buitenverblijf en is het buitenverblijf ook iets vergroot (omvang uitbreiding 42 m²). Voor deze reeds gerealiseerde bouwkundige wijzigingen zal een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd waarbij zal worden verzocht deze gecoördineerd te behandelen in de bestemmingsplanprocedure.

Omvang plangebied

De omvang van het plangebied zoals weergegeven in de verbeelding is afgestemd op de eigendomssituatie. Op die manier wordt het eigendom in één plan geregeld.

Overige wijzigingen

Overige wijzigingen die onderdeel zijn van het initiatief zijn:

- herinrichting van de reeds bestaande parkeerplaats met 29 parkeerplaatsen waarmee het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid naar 40 (toename van 11 parkeerplaatsen);
- het dempen en verplaatsen van twee dwarsslotten;
- het dempen van een deel van een lengtesloot;
- verbreden van bestaand oppervlakte water ter compensatie van dempingen;
- actualisatie van terreininrichting (waaronder het verplaatsen van een inrit waarvoor in november 2010 een vergunning is verleend).

Milieutoestemming

De uitbreiding met een speelweide en de overige hierboven beschreven veranderingen betreffen ook een verandering van de bestaande inrichting van Dieren Hotel Marijke. Thans vallen dierenpensions onder de werking van het Activiteitenbesluit. Voor de verandering van de inrichting zal dan ook een melding op

grond van het Activiteitenbesluit worden ingediend met het verzoek om deze gecoördineerd te behandelen in de bestemmingsplanprocedure.

3.3

Toelichting ontwerp en landschappelijke inpassing

Op basis van de uitgangspunten is een ontwerp van de speelweide gemaakt. In een vroeg stadium is het ontwerp besproken met welstand. De opmerkingen die daarbij zijn ontvangen zijn in het ontwerp verwerkt (zie ook paragraaf 4.3.2). Onderstaand wordt het ontwerp toegelicht.

De bestaande structuur van de lengtesloot wordt zo veel mogelijk in stand gehouden waardoor rekening is gehouden met het bestaande verkavelingspatroon. In verband met de eisen die aan de kwaliteit van het zwemwater worden gesteld dient het zwemwater te worden gescheiden van het overige oppervlakte water. In verband hiermee wordt een beperkt deel van het oppervlaktewater gedempt. Ter compensatie van het dempen van oppervlakte water wordt bestaand (wei)land afgegraven ten behoeve van realisatie van (nieuw) oppervlakte water.

De honden kunnen in en uit het zwemwater via een strandje.

Voor wat betreft (verdere) landschappelijke inpassing geldt dat ook hiervoor wordt aangesloten bij het bestaande verkavelingspatroon (zichtlijnen). Door op de juiste plekken beplanting toe te passen volgen de zichtlijnen vanaf de weg het bestaande verkavelingspatroon en wordt de speelweide (en de geluidschermen) aan het zicht onttrokken.

De geluidschermen worden geplaatst rondom het deel waar de honden (tijdelijk) los kunnen lopen (Noordzijde van de speelweide, zie ook figuur 2.1). Door de geluidschermen wordt het geluid gereduceerd en hebben de honden geen direct zicht op elkaar (en de omgeving) waardoor eventueel geblaf wordt gereduceerd. De (geluid)schermen hebben een hoogte van 2 meter.

De geluidsschermen zijn schermen die kunnen (en zullen) worden begroeid met planten (inheemse klimop) waardoor ze het gehele jaar groen blijven. De schermen worden verder landschappelijk ingepast door de aanleg van een windsingel van ca. 5 meter diep die wordt gerealiseerd in een groenstrook rond de hondenspeelweide. Windsingels bestaan uit boomvormers en ondergroei. Als boomvormers zal één of meer van de volgende soorten worden gebruikt: Es, Wilg, Populier, Els en de Eik. Als ondergroei zal één of meer van de volgende soorten worden gebruikt: Gelderse roos, Rode cornoelje, Vlier, Hazelaar en Meidoorn. In een beplantingsplan zijn nadere details voor de te gebruiken boom- en plantsoorten voor de windsingel en de inrichting van het uitlaatgebied nader uitgewerkt. De geluidschermen aan de buitenzijde van de hondenvblijven op de speelweide (zie figuur 2.1) worden geplaatst binnen de windsingel zodanig dat ze daar in opgaan.

Tevens wordt in verband met de verkeersafwikkeling op het terrein bij haal- en brengmomenten van de huisdieren de in-/uitrit aan de Mijzijde iets verplaatst en wordt het parkeren beter gestructureerd.

De werkzaamheden die in het kader van de aanleg van de speelweide en verplaatsing van de in- en uitrit plaatsvinden zijn:

- het dempen en verplaatsen van twee dwarssloten;
- het dempen van een deel van lengtesloot;
- inrichting van afgedamde lengtesloot als zwemwater;
- oprichten geluidschermen;

- aanleggen windsingel;
- aanleg van een (klein) strandje;

Hoofdstuk 4 **Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijke beleid dat relevant is voor het voorgenoemen initiatief.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Conclusie Rijksbeleid

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid. Wat betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' kan worden gesteld dat met onderhavig plan weliswaar sprake is van een formele functiewijziging (van 'agrarisch' naar 'groen'), maar dat het terrein in feitelijk gebruik niet echt wijzigt. Het is en blijft een 'groen' gebied en op het terrein worden behalve enkele geluidschermen geen andere bouwwerken of gebouwen opgericht. Gelet hierop wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder niet doorlopen voor onderhavig plan.

4.1.2

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

4.1.3

Conclusie rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als natuurgebied van internationaal of nationaal belang. In het Barro zijn in dit geval geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

4.2

Provinciaal beleid

4.2.1

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 12 december 2016 vastgesteld. Dit is een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Aangegeven wordt welke doelstellingen provinciaal belang zijn, welk beleid bij de doelstellingen hoort en hoe de provincie uitvoering geeft aan dit beleid. Uitvoering van het beleid wordt deels gegeven via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV; zie hierna).

De PRS beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Voor het bestemmingsplan is met name de pijler Landelijk gebied met kwaliteit relevant. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies aanvaardbaar. Deze voorwaarden hebben met name betrekking op de kwaliteit van het landelijk gebied en de vitaliteit van aanwezige functies. De ontwikkelingen die onder voorwaarden aanvaardbaar zijn, kunnen onderverdeeld worden in kwaliteitsontwikkelingen (rood-voor-groen), nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven en stedelijke functies in het landelijk gebied.

4.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciaal belang op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier worden veiliggesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit van een aantal onderwerpen en thema's, die op verschillende kaarten zijn aangeduid. Daarbij dient opgemerkt te worden dat sommige aanduidingen (zoals 'Bovenlokaal recreatieterrein') op grote gebieden betrekking hebben. Dat wil echter niet zeggen dat daarmee 'overal' recreatieterreinen mogelijk zijn.

De PRV biedt ook een kader voor bestaande stedelijke functies, anders dan wonen die zijn gelegen in landelijk gebied. Dit omvat o.a. de mogelijkheid om bebouwingsmogelijkheden uit te breiden met maximaal 20%.

4.2.3

Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De 'Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen' is opgesteld door de provincie Utrecht. In de kwaliteitsgids worden de ruimtelijke kwaliteiten van de Utrechtse landschappen aan de hand van kernkwaliteiten beschreven. De kwaliteitsgids bestaat uit zes verschillende gebiedskaternen en een koepelkatern.

De planlocatie ligt in het Nationale Landschap Het Groene Hart en valt binnen de kaders van het gebiedskatern Groene Hart. In hoofdlijnen zijn de kernkwaliteiten van Landschap Het Groene Hart:

1. landschappelijke diversiteit;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. openheid;
4. rust en stilte.

De planlocatie ligt in het Hollands-Utrechts veengebied, in de gemeente Woerden. Dit deelgebied met het kenmerk 'blokонтginning' wordt beschreven als: "Een uitgestrekt open weidelandschap met strokenverkaveling en hoge waterstanden in de sloten. Overwegend haaks op elkaar staande ontginningsrichtingen van rechte bebouwingslinten en beplante achterkaden begrenzen het zicht naar de horizoen en geven maat en diepte aan het landschap. De schaal van ruimte heeft zijn basis in de cope-онтginning". Deze cope-онтginning dateert uit de 12e eeuw.

Verder geeft Gebiedskatern Groene Hart aan: "Het open weidelandschap van de blokонтginning wordt opgedeeld door bebouwingslinten, beplante achterkaden en pestbosjes. Blokvormige eenheden ontstaan door richtingveranderingen in de cope-онтginningen. Bebouwingslinten en hun achterkaden eindigen haaks op de achterkaden van andere linten. Diversiteit zit met name in het kleinschalige karakter van de linten. Ze hebben elk een ander profiel, maar zijn altijd een combinatie van wetering, weg met huizen en een grote verscheidenheid in weg- en erfbeplanting. De overal aanwezige weilanden en de beperkte dynamiek in de linten geven rust en stilte aan het landschap."

De Kamerikse wetering staat centraal in het gebied. Bijzonder zijn de boerderijlinten aan beide zijden van de wetering op enige honderden meters afstand in het veld. Oorspronkelijk waren dit zogenaamde vaarboerderijen die slechts over water te bereiken waren.

4.2.4

Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het huidige en toekomstige gebruik van het plangebied, dat de speelweide wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen' met een functie aanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenspeelweide' binnen de bestemming 'Groen' geen bouwvlak komt, dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, er geen vergroting plaatsvindt van het bestaande bouwvlak (zie paragraaf 1.3) en dat de toename van bebouwing (binnen het bestaande bouwvlak) 20% bedraagt geldt dat het initiatief niet in strijd is met de uitgangspunten van het Provinciaal beleid.

4.3

Gemeentelijk beleid

4.3.1

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

In de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 beschrijft de gemeente Woerden hoe ze tot 2030 om wil gaan met de ruimte voor wonen, werken, verkeer, welzijn en recreëren.

In deze structuurvisie zijn vijf kernambities geformuleerd:

- Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen: een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart;
- Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt: het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied, door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als vertrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden;
- Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk: zowel investeren in de bestaande woon en werkgebieden als ook het op peil houden van voorzieningen en het aanbieden van voldoende mogelijkheden voor recreatie, groen, sportvoorzieningen en ontmoetingsruimten in en rondom de kernen;
- Woerden goed bereikbaar: goede bereikbaarheid binnen de regio door verbeteren van de verbindingen tussen de kernen en het landschap maar ook voor verkeer binnen de kernen.
- Regionale functie verder uitbouwen: door de belangrijke regionale functie van Woerden zullen de kleinere kernen in toenemende mate afhankelijk zijn van voorzieningen in Woerden wat zorgt voor een continue druk op de historische binnenstad waar dan ook blijvend in het voorzieningenaanbod geïnvesteerd zal moeten worden.

Dierenhotel Marijke is gelegen net ten Noorden van Kanis. Kanis is eveneens een typisch lintdorp in het veenweidegebied, met een langgerekt lint van bebouwing en enkele wijkjes aan de Mijzijde van de Kamerikse wetting. Kanis is sterk gericht op de eigen bewoners, voor voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op Kamerik of Woerden.

4.3.2

Welstand

Een concept van het plan is op 23 augustus 2017 besproken met de Welstandscommissie (adviescommissie RkE). De uitgangspunten die voor het plan worden gehanteerd zoals zoveel als mogelijk rekening houden met de bestaande lengtesloot als ook het intact laten van de landschappelijke verkavelingsstructuur en de keuze voor landschappelijke inpassing (zie ook paragraaf 3.1) werden als positief beoordeeld.

Op concept van het plan zijn door de adviescommissie enkele opmerkingen gemaakt:

- geen hek in het water plaatsen;
- de inrit wel verplaatsen maar niet te verbreden;
- het toepassen van streekeigen beplanting een ander ter afstemming met een erfconsulent.

Met deze opmerkingen is rekening gehouden en zijn als zodanig verwerkt in het plan. Over het beplantingsplan heeft afstemming plaats gevonden met een erfconsulent. Zij heeft aanbevolen om de de soorten Magnolia, Liquidambar, Eik en Meidoorn te vervangen door (respectievelijk) de soorten Alnus glutinosa (Zwarte Els), Corylus colurna (Boomhazelaar), Acer campestre (Veldesdoorn) en Veldesdoorn als haag. Verder dienen de windsingels te worden verjongd door 1/3 van de bomen af te zagen. In het beplantingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen zijn deze aanpassingen doorgevoerd.

Gelet op het vooroverleg met de Welstandscommissie, de afstemming met erfconsulent en de aanpassingen die naar aanleiding van deze afstemming zijn doorgevoerd wordt er vanuit gegaan dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.3

Milieu, duurzaamheid en klimaat

Met betrekking tot milieu, duurzaamheid en klimaat is in de gemeentelijke structuurvisie de opgave opgenomen om bij alle ontwikkelingen in de stad aandacht te besteden aan het milieu en kansen op het gebied van duurzaamheid te benutten. Gedacht kan worden aan onder andere energieneutraal ontwikkelen, warmte-koudeopslag en waterberging.

Energie en warmte-opslag zijn geen aspecten die van belang zijn bij het initiatief van Dierenhotel Marijke. Waterberging is wel relevant omdat het initiatief onder andere omvat het (gedeeltelijk) dempen van watergangen. Het plan voorziet in compensatie van deze dempingen door in of direct naast het plangebied watergangen te ontgraven ter compensatie van de dempingen. Voor wat betreft waterberging is sprake van een duurzaam initiatief.

Voor het milieuaspect geluid geldt dat in het kader van het initiatief een nieuw, de gehele inrichting omvattend, geluidonderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in de nieuwe situatie ter plaatse van de dichtstbij gesitueerde woningen sprake is een verlaging van de geluidimmissie vanwege de honden en derhalve kan worden gesteld dat sprake is van een verbeterde geluidssituatie. Hiermede wordt dus ook voldaan aan de thans vergunde waarden. Aldus geldt dat voor het initiatief voor het aspect geluid geen belemmeringen zijn. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.

4.3.4

Archeologie en cultuurhistorie

In de ruimtelijke structuurvisie als opgave opgenomen om zorgvuldig om te gaan met de cultuurhistorische waarden bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is nader geborgd middels de op 15 december 2010 vastgestelde Archeologische beleidskaart.

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat sprake is van twee archeologische categorieën. Te weten een hoge archeologische verwachting (categorie 3) en een lage archeologische verwachting (categorie 5). In de planregels zijn artikelen opgenomen om de archeologische waarden te beschermen en in de verbeelding is de ligging van de gebieden met de verschillende archeologische verwachtingen aangeduid. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

4.3.5

Parkeren

Per 1 juli 2018 vormt de bouwverordening niet meer het toetsingskader of een initiatief voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen maar wordt de toepassing van de (gemeentelijke) Nota parkeernormen geborgd via een Paraplubestemmingsplan Parkeernormen (NL.IMRO.0632-bpparkeernormen-bVA1). De Nota parkeernormen van 2 september 2014 is de thans geldende nota.

In de huidige situatie beschikt Dierenhotel Marijke over 29 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er dient te worden bekeken of er gelet op het initiatief meer parkeerruimte nodig is. Het initiatief heeft betrekking op het vergroten van het bebouwd bedrijfsoppervlak naar 1.560 m² (zie paragraaf 2.3), als ook uitbreiding van het aantal bezoekende voertuigen (in de dagperiode) van 30 naar 100. Het aantal van 100 voertuigen geldt voor de vakantieperiode, wat verreweg de drukste periode is. Het bezoekende aantal voertuigen in de avond en nachtperiode is niet relevant voor de parkeernormen (respectievelijk 4 en 2 voertuigen).

Een dierenhotel (of dierenpension) is niet als functie onderscheiden in de Nota parkeernormen. Helder is ook dat voor een dierenhotel niet het bedrijfsoppervlakte bepalend is voor het aantal bezoekende voertuigen, maar dat hier andere factoren bepalend zijn. In geval van Dierenhotel Marijke zal dit het aantal bezoekende voertuigen in de dagperiode zijn. Kenmerkend hier is dat sprake is van een het halen of brengen van dieren waarmee ook sprake is van (relatief) korte parkeertijd.

Volledigheidshalve is toch gekeken naar een functie uit de Nota parkeernormen die qua verkeerssituatie vergelijkbaar is met de situatie voor Dierenhotel Marijke. Gelet op het halen en brengen van dieren en de korte parkeertijd is verkeerssituatie bij Dierenhotel Marijke het best vergelijkbaar met een 'Kinderdagverblijf (crèche)' in het buitengebied. Op grond van de Nota parkeernormen geldt voor een kinderdagverblijf een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsoppervlak. Uitgaande van een bedrijfsoppervlak van 1.560 m² leidt dit tot een norm van 23 parkeerplaatsen.

Wanneer het aantal bezoekende voertuigen wordt gehanteerd als uitgangspunt voor bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen dan moet worden gekeken naar de drukste periode op de dag. De drukste periode van de dag wordt bepaald door de openingstijden die Dierenhotel Marijke hanteert voor halen en brengen. De (standaard)tijden zijn tussen 10:00 en 12:00 en tussen 17:00 en 18:00. In overleg kan van deze tijden worden afgeweken, dat is echter maar beperkt mogelijk. Op basis van de praktijksituatie is de verdeling van voertuigen geïnventariseerd. In tabel 4.1 is de verdeling van voertuigen over de dag weergegeven, hierbij is niet gecorrigeerd voor de parkeerduur. Uit de verdeling van voertuigen over de dag in combinatie met 100 bezoekende voertuigen in de dagperiode (voor de vakantieperiode) volgt dan dat op het drukste moment 35 voertuigen aanwezig zijn. Dit brengt het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen op 35.

Periode	06:00 – 10:00	10:00 – 12:00	17:00 – 18:00	18:00 – 19:00
Percentage voertuigen	15%	35%	35%	15%

Tabel 4.1: Verdeling voertuigen over de dag

Samengevat geldt dat op basis van de Nota parkeernormen, gelet op functie en bedrijfsoppervlak, minimaal 26 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op basis van het aantal bezoekende voertuigen en de verdeling daarvan over de dag dienen 35 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Dierenhotel Marijke zal 40 parkeerplaatsen realiseren geheel op eigen terrein door herinrichting van de reeds bestaande parkeerplaats. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de (minimale) eis aan het aantal parkeerplaatsen.

4.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief bevat geen aspecten die strijdig zijn met de structuurvisie van de gemeente Woerden. Op het gebied van welstand is het plan in basis als positief beoordeeld en zijn kleine aanpassingen voorgesteld die zijn overgenomen. De aspecten milieu, duurzaamheid en klimaat vormen geen belemmering voor het initiatief. Zo verbeterd de geluidssituatie en wordt demping van oppervlaktewater volledig gecompenseerd. Daarnaast worden archeologische waarden voldoende beschermd en wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelet hierop is het plan niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing

In deze ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a. 30, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het plan van Dierenhotel Marijke verantwoord. Het plan omvat de uitbreiding van Dierenhotel Marijke met een speelweide als ook actualisatie van de planologische situatie van de reeds bestaande en als zodanig bestemde en vergunde inrichting. Door veel aandacht te geven aan de ruimtelijke inpassing door middel van het in stand houden van zichtlijnen, agrarische landschapselementen, een specifiek beplantingsplan, het verbeteren van de geluidssituatie, beschermen van archeologische waarden en het realiseren van voldoende compensatie voor het dempen van oppervlaktewater als ook in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

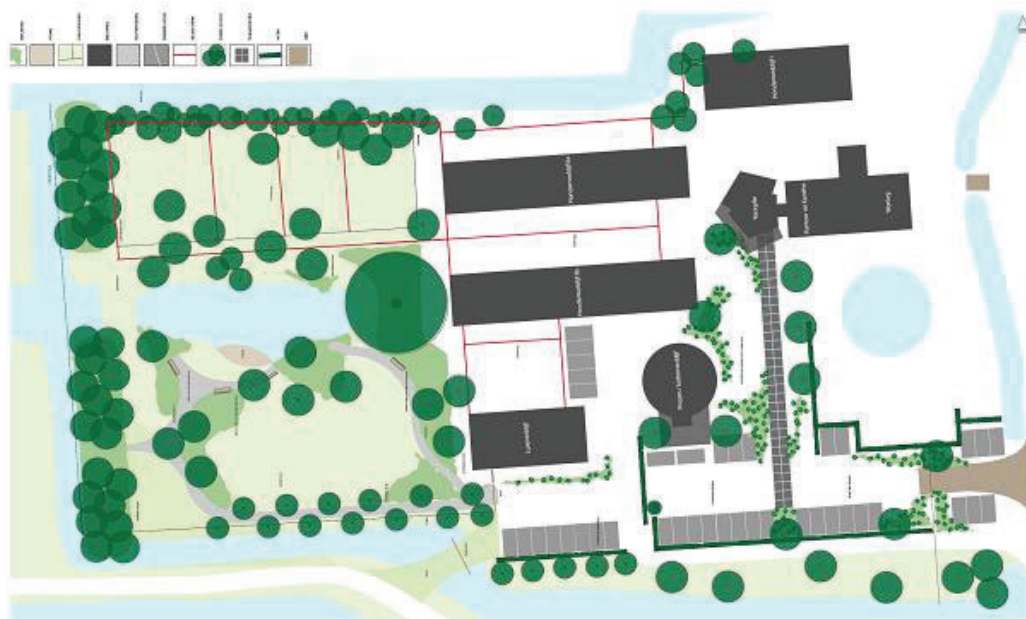
Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Geluid

Het houden van honden veroorzaakt geluid. Gelet hierop is in het kader van de bestemmingsplanprocedure een geluidonderzoek uitgevoerd (rapport FA 19091-1-RA-002 d.d. 16 november 2018).

Met de realisatie van de speelweide biedt het dierenhotel plaats aan meer honden (in het hoogseizoen) en wijzigt de verdeling van de honden over het terrein en neemt het aantal aan- en afvoer bewegingen toe. Gelet hierop is het geluidonderzoek geactualiseerd en heeft betrekking op alle activiteiten (bestaand en uitbreiding) van Dierenhotel Marijke.

Uit het geluidonderzoek blijkt dat ondanks de uitbreiding van het aantal honden en het aantal aan- en afvoerbewegingen de geluidssituatie verbeterd. Dit komt doordat de honden middels de uitbreiding over een groter gebied kunnen worden verspreid waardoor het aantal honden dat gelijktijdig in buitenverblijf afneemt. Ook het feit dat ze meer bewegingsruimte hebben draagt in positieve zin bij aan reductie van blaffen. Maar ook worden bij de losloopvelden op de speelweide, net als bij de bestaande buitenverblijven, geluidreducerende schermen opgericht. Onderstaan in figuur 5.1 zijnde geluidschermen (bestaand en nieuw) in rood weergegeven.



Figuur 5.1: Geluidschermen bij losloopvelden op speelweide

Toetsingskader geluid

In de vierde tranche van de tweede fase van het Activiteitenbesluit zijn hondenkennels onder de werking van het Activiteitenbesluit gebracht. De inrichting dient vanaf 1 januari 2019 te voldoen aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit zoals opgenomen in artikel 2.17 van dit besluit. Op grond van dit artikel gelden ter plaatse van woningen langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Betreffende de maximale geluidniveaus gelden ter plaatse van woningen geluidniveaus van 70 dB(A), 65 dB(A) en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Artikel 2.17

- 1** Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

- a.** de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b.** de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

Figuur 5.2: Geluidgrenswaarden artikel 2.17 Activiteitenbesluit.

Op grond van het overgangsrecht zijn de huidig vergunde waarden nog geldig tot 1 januari 2019. Ter plaatse van woningen zijn langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vergund van 45 dB(A), 40 dB(A) en 35 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Betreffende de maximale geluidniveaus zijn waarden vergund van 70 dB(A), 65 dB(A) en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Deze waarden vormen tot 1 januari 2019 nog het toetsingskader.

In de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” is een toetsingskader voor geluid aangegeven. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit 4 stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Geluid

Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motive-ringsplicht.

Stap 1	Indien de richtafstand (zie de lijsten in bijlage 1) voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk. NB: voor de afstand tot gemengd gebied mag rekening gehouden worden met de vermindering van één afstandstap, zie paragraaf 2.1 onderdeel omgevingstypen (bijvoorbeeld: richtafstand tot gemengd gebied voor categorie 3.2 is 50 meter in plaats van 100 meter).
Stap 2 <i>Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk</i>	Indien stap 1 niet toereikend is: • Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal: • 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; • 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en; • Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal: • 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; • 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking; buitenplanse inpassing is mogelijk.
Stap 3	Indien stap 2 niet toereikend is: • Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal: • 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; • 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en; • Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal: • 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; • 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer; • 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking; is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.
Stap 4	Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Figuur 5.3: Toetsingskader geluid uit de handreiking VNG

De richtafstand voor een dierenpensioen bedraagt 100 meter (zie paragraaf 5.9). Aangezien woningen zijn gelegen binnen deze afstand kan niet worden voldaan aan stap 1. Daarom dient voor geluid te worden getoetst aan stap 2. Er is sprake van het gebiedstype rustige woonwijk, waardoor de daar genoemde geluidgrenswaarden van toepassing zijn.

Geluidschermen

In de huidige situatie zijn diverse schermen aanwezig met een geluidafschermende werking.. Verder zullen schermen worden geplaatst rondom de nieuwe losloopvelden op de speelweide. De actuele situering van de geluidschermen is weergegeven in figuur 5.1.. Het geluidmodel is op basis hiervan ook geactualiseerd.

De geluidschermen zijn nodig om aan de geluidgrenswaarden te kunnen voldoen. In verband hiermee zal in de planregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor de oprichting en instandhouding van de geluidschermen.

Geluidniveaus

Voor de bedrijfsvoering van Dierenhotel Marijke zijn de geluidniveaus berekend die optreden bij omliggende woningen. Omdat hier sprake is van het houden van honden zijn de berekende waarden verhoogd met 5 dB(A). Dit is conform de handleiding meten en rekenen industrielawaai dat een toeslag K2 voorschrijft van 5 dB in verband met het impulsachtig geluid vanwege het blaffen van de honden.

Met behulp van het opgestelde rekenmodel zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus berekend. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de dichtstbij gelegen woningen in de omgeving bedragen in de dagperiode maximaal 44 dB(A) in de avondperiode maximaal 37 dB(A) en in de nachtperiode maximaal 34 dB(A). Deze geluidniveau's zijn tenminste gelijk aan en soms tot 1 dB(A) lager dan in de huidige situatie. Hiermee wordt voldaan aan zowel de vergunde geluidgrenswaarden en stap 2 van de handreiking VNG, maar ook wordt voldaan aan de wens van de gemeente om de geluidssituatie te verbeteren.

In het geluidonderzoek is ook inzichtelijk gemaakt wat de maximale geluidniveaus zijn (als gevolg van het blaffen van een grote hond in een buitenverblijf). De maximale geluidniveaus ter plaatse van de dichtstbij gelegen woningen in de omgeving bedragen ten hoogste 65 dB(A) in de dagperiode en 55 dB(A) in zowel de avond- en nachtperiode. Ook voor de maximale geluidniveaus geldt dat deze tenminste gelijk aan en soms tot 1 dB(A) lager dan in de huidige situatie. Hiermee wordt voldaan aan zowel de vergunde geluidgrenswaarden en stap 2 van de handreiking VNG, maar ook wordt voldaan aan de wens van de gemeente om de geluidssituatie te verbeteren.

De equivalente geluidniveaus vanwege het verkeer van en naar de inrichting bedragen in alle beschouwde posities minder dan 40 dB(A) etmaalwaarde en voldoen derhalve ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Uit de resultaten hierboven weergegeven blijkt dat sprake is een verlaging van de geluidimmissie. Verder blijkt dat de op tredende geluidniveaus (ruimschoots) zowel voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit (zoals die per 1 januari 2019 gelden) als ook aan de thans vergunde grenswaarden, maar ook aan het toetsingskader voor geluid uit de handreiking VNG (stap 2 rustige woonwijk). Nu sprake is van een verlaging van de geluidimmissie wordt tevens tegemoet wordt gekomen aan de wens van de gemeente. Gelet hierop geldt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het initiatief.

Het rapport van het geluidonderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

5.2 Natuur en landschap

Voor het plan is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd om na te gaan of het initiatief mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden heeft.

Uit het uitgevoerde flora en fauna onderzoek blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor komen.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

De uitbreiding van het Dierenhotel met de speelweide wordt landschappelijk ingepast door onder andere de aanleg van een windsingel ter plaatse van de nieuwe geluidschermen op de speelweide. Verder geldt dat zichtlijnen in stand worden gehouden en daar waar mogelijk versterkt, wordt de landschappelijke verkavelingsstructuur intact gelaten en wordt rekening gehouden met de waterbalans (zie ook hoofdstuk 3).

De werkzaamheden die in het kader van het initiatief worden uitgevoerd leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad, algemene vissen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. Aldus geldt dat de realisatie van een speelweide aan de Mijzijde 139 te Kamerik uitvoerbaar is conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Voor de werkzaamheden die in het kader van het initiatief worden uitgevoerd is door de provincie Utrecht een ontheffing op grond van de 'Verordening Natuur en Landschap 2017' verleend. Uit deze vergunning blijkt dat de natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische of archeologische waarden ter plaatse van het plangebied niet onaanvaardbaar worden geschaad door de werkzaamheden.

Het flora en faunaonderzoek is opgenomen in Bijlage 4. De op grond van de 'Verordening Natuur en Landschap 2017' verleende ontheffing is opgenomen in Bijlage 5.

5.3 Stikstofdepositie

Voor het initiatief van Dierenhotel Marijke is ook de stikstofdepositie beschouwd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de gebruiksfase en de realisatiefase (het uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van de speelweide). Omdat niet eerder een berekening van stikstofdepositie heeft plaatsgevonden heeft de berekening betrekking op het gehele Dierenhotel na realisatie van de gewenste uitbreiding.

Voor zowel de gebruiksfase als de realisatiefase geldt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Hierdoor is geen (nadelig)effect op natuurgebieden en geldt dat geen vergunning op grond van Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast geldt ook dat in het kader van het bestemmingsplan geen passende beoordeling nodig is omdat verzekerd is dat geen significant verslechterende effecten optreden.

De Aerius-berekening van de gebruiksfase is opgenomen in Bijlage 6, de Aerius-berekening van de realisatiefase (incl. gebruiksfase) is opgenomen in Bijlage 7. Voor de Aerius-berekeningen is een notitie opgesteld met een toelichting op de uitgangspunten van de berekening. Deze toelichting is opgenomen in Bijlage 8.

5.4 Watertoets

Ten behoeve van de realisatie van de speelweide worden twee dwarssloten verplaatst en een deel van een lengtesloot gedempt. Er wordt ca. 172 m² aan oppervlaktewater gedempt en er wordt ca. 224 m² aan oppervlaktewater aangelegd door middel van het verbreden van bestaande en nabij gelegen watergangen. Hiervoor is een verbeelding van de waterbalans gemaakt (zie Bijlage 10). Deze werkzaamheden vinden in zijn geheel plaats op gronden met een lage archeologische verwachting (zie ook paragraaf 5.4).

Voor de hiervoor genoemde werkzaamheden is door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden reeds een vergunning verleend. In het kader van deze vergunningaanvraag heeft het Hoogheemraadschap een watertoets uitgevoerd en geconcludeerd dat met inachtneming van de aan dit besluit verbonden voorschriften, de zorg voor de waterhuishouding voldoende wordt gewaarborgd. De verleende vergunning is opgenomen in Bijlage 9. Er wordt opgemerkt dat deze vergunning inmiddels is verlopen en Dierenhotel Marijke zal in overleg met het Hoogheemraadschap een nieuwe vergunning aanvragen. Nu voor de werkzaamheden reeds een vergunning is verleend en de uitgangspunten van het initiatief niet zijn gewijzigd mag worden verwacht dat hiervoor opnieuw een vergunning wordt verleend.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden bestaan uit historisch-geografische waarden en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onder historisch-geografische waarden worden de oorspronkelijke patronen in het landschap verstaan die de ontginningsgeschiedenis weergeven. De cultuurhistorische waardevolle bebouwing bestaat uit monumentale, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing.

De in het plangebied aanwezige (bedrijfs)woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan en plankaart aangewezen als 'karakteristiek hoofdgebouw'. Dit is overgenomen in het nieuwe bestemmingplan. In de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan is de (bedrijfs)woning overeenkomstig aangeduid als karakteristiek hoofdgebouw'.

Zoals reeds aangegeven onder provinciaal beleid (paragraaf 4.2) en gemeentelijke beleid (paragraaf 4.3) is het plangebied centraal gelegen in het Groene Hart en in het Hollands-Utrechts veengebied in de gemeente Woerden.

De uitbreiding van het Dierenhotel met de speelweide wordt landschappelijk ingepast door onder andere de aanleg van een windsingel ter plaatse van de nieuwe geluidschermen op de speelweide. Verder geldt dat zichtlijnen in stand worden gehouden en daar waar mogelijk versterkt, wordt de landschappelijke verkavelingsstructuur intact gelaten en wordt rekening gehouden met de waterbalans (zie ook hoofdstuk 3).

Door de provincie Utrecht is voor de uit te voeren werkzaamheden een ontheffing op grond van de 'Verordening Natuur en Landschap 2017' verleend waaruit blijkt dat de natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische of archeologische waarden ter plaatse van het plangebied niet onaanvaardbaar worden geschaad door de werkzaamheden (zie ook paragraaf 5.2 en Bijlage 5).

Conclusie

De binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorie wordt afdoende beschermd en vormt geen belemmering voor het plan.

5.5.2

Archeologie

De bodem in de gemeente Woerden bevat unieke archeologische waarden. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van groot maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van de geschiedschrijving de enige bron van informatie is. Door ingrepen in de bodem en het gebruik van de gronden voor wonen, werken en recreëren kunnen de archeologische waarden worden verstoord of vernietigd. Daarom is het noodzakelijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen worden ingebouwd om het bodemarchief te beschermen.

Beleidskader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dit in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Ingeval er wordt gestuit op een toevalsvondst dan dient in overeenstemming met artikel 5.10 van de Erfgoedwet deze vondst zo spoedig mogelijk bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld te worden.

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 monumentenzorgbeleid 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 Beleidskaart (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.

Archeologische BeleidsKaart gemeente Woerden

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Woerden de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te vervullen heeft de gemeente Woerden een gemeente dekkende archeologische beleidskaart ontwikkeld als instrument voor de uitvoering van haar archeologiebeleid.

Dit document bestaat uit:

1. een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van het gemeentelijk bodemarchief in de gehele gemeente;
2. een maatregelenkaart waarin de waarden- en verwachtingen worden gekoppeld aan onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen;
3. een toelichting waarin de werkwijze, bronnen en keuzes worden gemotiveerd.

De Erfgoedwet biedt gemeenten de beleidsruimte om, in het belang van de

archeologische monumentenzorg en afhankelijk van de plaatselijke situatie, af te wijken van de in de wet opgenomen algemene ontheffing voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen tot 100 m². Daartoe is het grondgebied van Woerden op de beleidskaart onderverdeeld in zes categorieën van zones/terreinen met een archeologische waarde of verwachting. Op de zogenaamde maatregelenkaart zijn deze zones gekoppeld aan een eigen planologisch regime van onderzoekseisen, diepte- en oppervlakte-ontheffingscriteria. Bij de invulling daarvan heeft Woerden een afweging gemaakt tussen haar archeologische ambities (dat wil zeggen bedreigingen voor het bodemarchief tot een minimum beperken, conform beleidsnota Bodemschatten van Woerden, 2007) en de eisen van 'normaal' ruimtegebruik en ruimtelijke ontwikkeling.

Categorie 1: Archeologisch monument

Categorie 2: Archeologisch waardevol terrein

Categorie 3: Hoge archeologische verwachting

Categorie 4: Middelhoge archeologische verwachting

Categorie 5: Lage archeologische verwachting

Toetsing

Uit de archeologische verwachtingskaart van het plangebied blijkt dat binnen het plangebied sprake is van twee archeologische categorieën. Het Oostelijk deel van plangebied heeft een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Het Westelijk deel heeft een lage archeologische verwachting (categorie 5). Er is geen sprake van een archeologisch monument en een archeologisch waardevol terrein.

In figuur 5.5 is een uitsnede opgenomen van de ter plaatse geldende archeologische verwachtingskaart.



Figuur 5.5: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een verplichting voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek indien het plangebied groter is dan 500 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvinden.

Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een verplichting voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek indien het plangebied groter is dan 10.000 m² en bodemingrepen dieper dan 100 cm beneden maaiveld plaatsvinden.

Het bestemmingsplan bevat een concrete regeling (dubbelbestemming) ten behoeve van de bescherming van (potentiële) archeologische waarden. De bescherming van archeologische waarden krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die (in potentie) als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Zoals eerder beschreven vormt de uitbreiding van het bestemmingsvlak met de bestemming bedrijf de aanleiding voor het initiatief. Op verzoek van de gemeente Woerden wordt gelijktijdig de planologische situatie van de reeds bestaande en als zodanig bestemde en vergunde inrichting geactualiseerd, zodat het bestemmingsplan betrekking heeft op alle gronden die zijn bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van het dierenhotel.

De bestaande en als zodanig bestemde en vergunde inrichting geldt niet als een (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling. Ook vinden er in dit gebied geen werkzaamheden plaats.

De uitbreiding van de inrichting ten behoeve van de speelweide heeft een omvang van ca. 5.580 m². Dit is geheel gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Ten behoeve van de realisatie van de speelweide wordt oppervlaktewater gedempt en wordt bestaand oppervlaktewater vergroot. Het dempen vindt geheel plaats binnen de gronden van de speelweide en dus binnen het plangebied. Het vergroten van bestaand oppervlaktewater vindt grotendeels plaats buiten het plangebied, door verbreding van direct aan het plangebied grenzende dwarsloten (zie ook Bijlage 10). De omvang van vergroting van het oppervlakte water buiten het plangebied bedraagt ca. 224 m². De nieuwe planologische ontwikkeling heeft dan een omvang van ca. 5.5804 m².

Ingeval er wordt gestuit op een toevalsvondst dan dient in overeenstemming met artikel 5.10 van de Erfgoedwet dit zo spoedig mogelijk bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld te worden.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling omvat een gebied met een omvang van ca. 5.5804 m² en vindt geheel plaats binnen een gebied met lage archeologische verwachtingen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig. Toevalsvondsten zullen worden gemeld.

5.6

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordenings-projecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de 'Wetluchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) jaargemiddelde concentratie niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM is toetsing aan de normen van de Wet lucht-kwaliteit niet noodzakelijk.

Gelet op het initiatief geldt dat de toename van verkeer een mogelijke invloed heeft op de luchtkwaliteit. De toename van verkeer bedraagt 70 personenauto's (per dag). Met behulp van de NIBM-tool is nagegaan of deze uitbreiding een relevante bijdrage levert aan emissie naar de lucht. Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Een onderzoek naar de effecten op luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

5.7 Bodem

Het plan heeft geen gevolgen voor de bodem. Een bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Voor het (gedeeltelijk) dempen van oppervlaktewater wordt gebruik gemaakt van de grond die vrijkomt bij ontgravingen ten behoeve van het realiseren van compensatie, de vrijkomende grond wordt dus binnen het gebied hergebruikt. De kwaliteit van grond is hiervoor geschikt. Een eventueel overschot aan vrijkomende grond (zie paragraaf 5.3) wordt afgevoerd naar een erkende verwerker.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Toetsing

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt geen risico voor het plangebied.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven welke onder het Bevi vallen gevestigd. Dit aspect vormt geen risico voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De afstand van de genoemde transportaders is dermate groot dat deze geen risico vormt voor het plangebied.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld (Route gevaarlijke stoffen Woerden 2016 en bijbehorende routekaart, vastgesteld op 21 april 2016). De aangewezen hoofdroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn ten eerste Europabaan, Wulverhorstbaan en de Hollandbaan en ten tweede de N419.

De aangewezen (hoofd)routes zijn niet in de nabijheid van het plangebied gelegen.

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor dit plan.

Elektromagnetische straling

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen te verwachten voor dit plan.

5.9

Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van ruimtelijke scheiding tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies. In de praktijk van de ruimtelijke ordening wordt hiervoor aangesloten bij de richtafstanden van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009, verder handreiking).

In de handreiking valt een dierenhotel onder de activiteit 'dierenasiels en -pensions' met SBI-code 9609. Voor deze activiteit geldt een richtafstand van 30 meter voor geur en een richtafstand van 100 meter voor geluid, waarbij de grootste richtafstand de maatgevende afstand is.

Omdat het dierenhotel reeds een bestaande en als zodanig bestemde en vergunde situatie betreft hoeft enkel de uitbreiding (speelweide) te worden getoetst aan de richtafstand van 100 meter. Er geldt dat binnen een straal van 100 meter van de speelweide er geen bestemmingen zijn gelegen die gevoelig zijn voor geur en/of geluid. Hiermee wordt dus voor het initiatief dus (ruimschoots) voldaan aan de daarvoor te hanteren richtafstand.

Daarnaast geldt dat ter plaatse van woningen (ruimschoots) wordt voldaan aan de te hanteren geluidgrenswaarden. Als gevolg van de uitbreiding en de geluidafschermende maatregelen die wordt genomen is zelfs sprake van een verbetering van de geluidbelasting bij woningen (zie paragraaf 5.1).

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering bestaat er geen belemmering ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling.

5.10

M.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf wordt getoetst of op grond van het Besluit milieueffectrapportage (verder Besluit MER) voor het initiatief een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. De mogelijk relevante categorieën uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit MER waaraan wordt getoetst zijn:

- D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.
- D14: De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.

Toetsing aan Categorie D11.2

De omschrijving van categorie D11.2 luidt: de uitbreiding van bebouwing en de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen dient te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. *een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
2. *een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of*
3. *een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer*

De nota van toelichting van het Besluit milieueffectrapportage definieert een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als volgt: *Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn.*

Allereerst geldt dat hier sprake is van een reeds (lang) bestaand dierenpension. Voor de toetsing of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is relevant dat het initiatief voorziet in de uitbreiding van een oppervlak dat mag worden bebouwd van 1.300 m² naar 1.560 m² (zie paragraaf 3.2) en herinrichting van de bestaande parkeerplaats waarmee het bestaande aantal van 29 parkeerplaatsen wordt uitgebreid naar 40 (zie paragraaf 4.3.5).

De uitbreiding van bebouwing vindt plaats binnen de bestaande inrichting en binnen het bestaande bouwvlak er is dus geen sprake van uitbreiding van het bestaande bouwvlak. De uitbreiding uitgedrukt in procenten bedraagt 20%. De uitbreiding is klein in vergelijking met het bestaande oppervlak dat mag worden bebouwd en pas binnen de PRV (zie ook paragraaf 4.2.2). De uitbreiding van het oppervlak dat mag worden bebouwd heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu.

De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen vindt binnen de bestaande inrichting op eigen grond en binnen de kaders van de reeds bestaande parkeerplaats. Daarnaast is sprake van een kleine uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van 29 naar 40. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu.

Gezien de omvang van de uitbreiding, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en het feit dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu geldt dat geen sprake is van (uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Toetsing aan Categorie D14

De omschrijving van categorie D14 in kolom I luidt: De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.

Kolom II van categorie D14 omschrijft de gevallen waarvoor de verplichting geldt voor het uitvoeren een m.e.r.-beoordelingsplicht. Honden en katten worden niet genoemd in kolom II van categorie D14. Aldus geldt dat het houden van honden en katten niet valt onder categorie 14 onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Voor zover de afwijkingsregels (zie artikel 3.5 van de planregels) mogelijkheden bevatten voor het houden van dieren dan geldt hiervoor dat dit op grond van het moederplan reeds is toegestaan. In zoverre is dus geen sprake van een verandering en geldt ook hiervoor dat categorie D14 geen aanleiding vormt voor een doorlopen van een m.e.r.-beoordeling voor het initiatief van Dierenhotel Marijke.

Conclusie

Gelet op het feit dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in categorie D11.2 en categorie D14 niet van toepassing is op het houden van honden en katten en er geen sprake is van andere veranderingen waarvoor de verplichting geldt voor een m.e.r.-beoordeling is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet nodig.

5.11

Conclusie ruimtelijke inpassing

In deze ruimtelijke onderbouwing is het plan van Dierenhotel Marijke verantwoord. Het plan omvat de uitbreiding van het Dierenhotel aan de met een speelweide achter het bestaande dierenhotel alsmede de (planologische) actualisatie van de bestaande inrichting. Door veel aandacht te geven aan de ruimtelijke inpassing door middel van het in stand houden van zichtlijnen, agrarische landschapselementen, groenstroken en een specifiek beplantingsplan kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de gemeentelijke coördinatieverordening kunnen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig worden behandeld. In overleg met de gemeente zal worden bepaald of hiervan in deze situatie gebruik van wordt gemaakt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijk

Dierenhotel Marijke heeft op 13 januari 2018 voor alle betrokken omwonenden (in een ruime cirkel rondom het dierenhotel) een bijeenkomst georganiseerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief. Zonder uitzondering is het initiatief positief beoordeeld door de omwonenden.

De uitgenodigde omwonenden betreffen de bewoners van de volgende adressen:

- Mijzijde 133 t/m 147;
- Van Teylingenweg 131, 131a, 131b en 132a;
- Van Oortjespad 2.

Het ontwerp bestemmingsplan zal 6 weken ter visie worden gelegd, zodat eenieder in de gelegenheid is om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken in het planproces.

Economisch

De gronden waarop het plan wordt gerealiseerd zijn reeds eigendom van Dierenhotel Marijke. Daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld en wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Handhaving en naleving

Voor wat betreft de bestuursrechtelijke handhaving geldt dat op grond van artikel 7.1 van de Wet ruimtelijke ordening het college van Burgemeester en Wethouders ervoor zorg draagt dat de bepalingen uit het bestemmingsplan worden nageleefd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Foto's huidige situatie locatie gewenste speelweide

Bijlage 2 Ontwerp Hondenspeelweide (20)

Bijlage 3 Geluidonderzoek

Bijlage 4 Oriënterend onderzoek flora en fauna

Bijlage 5 Ontheffing Verordening Natuur en Landschap

Bijlage 6 Aeries Gebruiksfase

Bijlage 7 Aeries Realisatiefase

Bijlage 8 Toelichting Aeries

Bijlage 9 Watervergunning

Bijlage 10

Waterbalans 2

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0632.mijzijde139-bow1 vervat in deze regels en in de verbeelding;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 archeologische waarde:**
de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijk aanwezigheid of activiteit uit oude tijd;
- 1.6 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bed and breakfast appartement:**
een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft. Onder recreatief nachtverblijf is bed and breakfast appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep mensen;
- 1.8 bedrijfsmatige exploitatie:**
het beheren en/of exploiteren van alle recreatieverblijven binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbij voor recreatief nachtverblijf geldt dat daar wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden;
- 1.9 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is voor controle en toezicht buiten de normale werkuren;
- 1.10 bestaand:**
a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;
- 1.11 bestaand(e) maatvoering:**

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 cultuurhistorisch waardevol bijgebouw:

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

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending aan particulieren; onder detailhandel is hier geen horeca en geen internetverkoop begrepen;

1.21 eigendomsgrens:

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

1.22 erfinrichtingsplan:

een plan waaruit blijkt hoe het betreffende erf in het landschap ligt en op welke wijze de kenmerken van de landschapswaarden zijn doorvertaald in de (nieuw aan te leggen) inrichting van het erf;

- 1.23 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24 hondenspeelweide:**
een speelweide voor het uitlaten en laten verblijven van honden.
- 1.25 hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;
- 1.26 horeca:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse genuttigd worden;
- 1.27 internetverkoop:**
verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuisbezorgd;
- 1.28 karakteristiek hoofdgebouw:**
hoofdgebouw, aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw', dat als cultuurhistorisch waardevol is geïnventariseerd is en de karakteristieke boerderijen, bestaande uit de woning met daaraan vastgebouwd de tot de boerderij behorende bedrijfsruimte (voormalige deel), die als zodanig zijn aangeduid of door een cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed als zodanig is aangewezen;
- 1.29 mantelzorg:**
het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, meer dan 8 uur per week of langer dan 3 maanden. De mantelzorger zorgt onbetaald en heeft een persoonlijke band met de hulpvrager, als familielid, vriend of kennis;
- 1.30 monument:**
alle rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten;
- 1.31 normaal beheer en onderhoud:**
onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;
- 1.32 nutsvoorziening:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties;
- 1.33 ondergeschikte nevenactiviteit:**
ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de hoofdactiviteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen;
- 1.34 onderkomen:**
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
- 1.35 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal 1 wand;

- 1.36 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.37 peil:**
de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de hoogte van de kruin van die weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;
- 1.38 permanente bewoning:**
bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;
- 1.39 plattelandswoning:**
een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarische bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend;
- 1.40 recreatief nachtverblijf:**
kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- 1.41 seksinrichting:**
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;
- 1.42 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- 1.43 voorkeurswaarde Wet geluidhinder:**
de voorkeurswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming;
- 1.44 vrij beroep:**
beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;
- 1.45 zelfstandige wooneenheid/woonruimte:**
een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, als douche, toilet et cetera, buiten die woonruimte;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de goothoogte van een gebouw:

vanaf peil tot de (ongeveer) horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;

2.2 de hoogte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals ondergeschikte dakopbouwen, schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;

2.3 de inhoud van een gebouw:

boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, waarbij een kelder niet wordt meegerekend;

2.4 de oppervlakte van een ander bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een gebouw:

ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, waarbij een kelder niet wordt meegerekend;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijke Waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Landschappelijke Waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden karakteristiek verkavelingspatroon en openheid;
- c. voor zover de sub b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast: extensieve openluchtrecreatie als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering;

met daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, met uitzondering van overkappingen, bouwwerken voor mestopslag, andere silo's en tunnelkassen en met een maximale bouwhoogte van 2m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied;
- b. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's, boogkassen en opslag van ruwvoer en overige materialen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in Artikel 3 lid 3.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering van kavelpaden;
- c. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- d. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 110 m na dempen;
- e. het aanleggen van landschapselementen.

3.4.2 *Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het in Artikel 3 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist.

3.4.3 *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in Artikel 3 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.4.4 *In te winnen adviezen*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in Artikel 3 3.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een dierenpension ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - dierenpension;
- b. een parkeerterrein (inclusief erfbeplanting) ter plaatse van de functieaanduiding parkeerterrein;
- c. een bedrijfswoning ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning;
- d. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en - elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voorzover de gebouwen op de plankaart als "karakteristiek hoofdgebouw" zijn aangeduid;
- e. instandhouding van de archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" of "gebied met hoge archeologische verwachting";
- f. ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit namelijk:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee,
 2. bewerking en opslag van agrarische producten,
 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²,
 4. paardenhouderij,
 5. hoveniersbedrijf,
 6. natuur- en landschapsbeheer,
 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
 8. logies in de woning,
 9. zorgboerderij met dagopvang.

met daarbij behorende:

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

met dien verstande dat binnen de bestemming niet is begrepen:

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bouwwerken zijnde gebouwen mag enkel plaatsvinden binnen het bouwvlak;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.560 m², waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan in de volgende tabel is weergegeven of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte per gebouw indien deze meer bedragen:

bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
bedrijfswoning (net inpandig)	4	8,5
Kantoor-kantine (de deel)	3,4	8,3
receptie (hooimijt)	6,1	9,1
hondenverblijven en opslagruimte(n)	3,0	6,3
poezenpaviljoen	3,3	8,6
(overige) bijgebouwen	3	6

- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud, indien dit als zodanig is vergund;
- f. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichtsbij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot respectievelijk de betreffende bedrijfswoning of het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- g. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan het verkavelingspatroon van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- h. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- i. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- k. de goot- en bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in de volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
erf- of terreinafscheiding	-	2
geluidschermen	-	2
luifels	-	6
overige andere bouwwerken	-	12

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sub 4.2 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op het verkavelingspatroon, mits:
 1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering of perceelsinrichting is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermdende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Voorwaardelijke verplichting erfinrichtingsplan*

De gronden met de bestemming bedrijf mogen alleen ten behoeve van de in lid 4.1 omschreven bestemmingsomschrijving worden gebruikt na de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing als bedoeld in dit erfinrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

4.4.2 *Voorwaardelijke verplichting akoestische maatregelen*

De gronden met de bestemming bedrijf mogen alleen ten behoeve van de in lid 4.1 omschreven bestemmingsomschrijving worden gebruikt na de realisatie en instandhouding van de geluidschermen zoals als aangegeven in het beplantingsplan in Bijlage 1 bij deze regels (geluidschermen zijn in rood weergegeven). Geluidschermen dienen akoestisch dicht te zijn (geen luchtopeningen) en hebben een massa van tenminste 10kg/m².

4.4.3 *Gebruiksregels voor buitenopslag binnen het bestemmingsvlak*

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 4.1 ten behoeve van het per geval (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort bedrijf, dan het in dat lid bedoelde, met uitzondering van de bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', mits:
 1. het betreft een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, foeragehandel, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, hondenfokkerij, paardenhouderij, opslagbedrijf en/of caravan- en botenstalling;
 2. de toegestane oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van de bestaande situatie niet worden vergroot conform lid 4.2;
 3. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt;
 4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;

5. parkeren binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein dient plaats te vinden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, waaronder landschappelijke inpassing;
- b. het instandhouden, herstellen dan wel ontwikkelen van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. paden;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- e. een hondenspeelweide voor het uitlaten en laten verblijven van honden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenspeelweide';
- f. overige voorzieningen van openbaar nut, één en ander met de bijbehorende voorzieningen en onder de navolgende voorwaarden en regels.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

5.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidschermen en erfafscheidingen, geldt dat. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2m).

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- b. waterhuishouding;
- c. waterwegen ten dienste van het verkeer te water;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden;
- e. extensieve openluchtrecreatie, voorzover de waterhuishouding en de onder d bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, gemalen, stuwen en steigers, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud tot een goothoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 20 m²;
- c. bestaande bruggen mogen uitsluitend op dezelfde plaats worden herbouwd, tenzij herbouw op een andere locatie op het perceel noodzakelijk is.

6.3 Specifieke gebruiksregels

In andere watergangen dan een hoofdwatgang is een dam met duiker toegestaan voor de noodzakelijke ontsluiting van een perceel, mits de waterhuishouding hierdoor niet belemmerd wordt en met een maximum van één dam per oorspronkelijk verkavelingsperceel, of niet meer dan de reeds bestaande dammen met duiker.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 500 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. het vervangen van bestaande drainage;
 4. in het kader van archeologisch onderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

7.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 7.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 7.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:

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

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

7.4.4 *Voorwaarden aan de omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 7.4.1 de volgende regels verbinden:

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (lage verwachting).

8.2 Bouwregels

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

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

8.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik normaal beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. het vervangen van bestaande drainage;
 4. in het kader van archeologisch onderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

8.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 7.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 7.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:

1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
4. tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.4

Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 7.4.1 de volgende regels verbinden:

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

8.5

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

- a. Onverminderd het overige bepaalde in het plan met betrekking tot het bouwen, mag of mogen, voorzover een en ander past binnen de regels van de Keur van het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden" en de provinciale reglementen, op en in gronden:
1. binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming Water niet worden gebouwd, anders dan overeenkomstig de bestaande situatie;
 2. binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg binnen de bestemming Verkeer, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan bestaande bouwwerken:

categorieën wegen	afstanden tot weg-as
rijkswegen	100 m
provinciale wegen	30 m
overige wegen	15 m

- b. Kelders:
1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
 2. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
 3. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
 4. gesitueerd buiten de woningen of bedrijfswoning mogen geen slaapkamers of badkamers bevatten;
 5. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
 6. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
 7. als ondergrondse mestopslag bij agrarische bedrijven mogen in afwijking van het bepaalde onder 3 en 5 worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat bestaande twee-onder-eenkapwoningen niet mogen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen ter plaatse.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden- als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woonegelegenheden;
- c. het gebruik van gronden als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik van gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- f. het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 500 m² bedraagt, waarbij:
 1. het betreft de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
 - dierenartspraktijk;
 - bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten is bij een recreatie organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
 - educatie en voorlichting;
 - ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijf;
 - kinderopvang;
 - kleinschalig kantoor;
 - het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
 2. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 3. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt;

11.2 Toegestaan gebruik

- a. In gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouw van de bestaande bebouwing toegestaan, namelijk voor:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;

3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
4. paardenhouderij;
5. hoveniersbedrijf;
6. natuur- en landschapsbeheer;
7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
8. logies in de woning;
9. zorgboerderij met dagopvang;

waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

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

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

Met dien verstande dat:

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

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

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

12.2 Bijzondere afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van:

Mantelzorg

- a. het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van mantelzorg in een (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:
 1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. de gezamenlijke inhoud van de betreffende bedrijfswoning en de bedoelde woonruimte niet meer mag bedragen dan 600 m³ of dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 50 m² op niet meer dan 20 m vanaf de woning;
 3. de goothoogte en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte niet meer mogen bedragen dan die van de betreffende bedrijfswoning;
 4. op geen van de gevels van de bedoelde woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
 5. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 6. in alle gevallen sprake is en blijft van afhankelijke woonruimte;

7. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen, de omgevingsvergunning wordt ingetrokken en de situatie in de woning of bijgebouw wordt teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan;
8. aangetoond is dat het tijdelijke huisvesting betreft;

Vergroten woonruimte karakteristiek hoofdgebouw of monument

- b. het bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van de woonruimte binnen de aaneengesloten bestaande bebouwing, mits:
 1. het een woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek hoofdgebouw';
 2. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
 3. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
 4. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
 5. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
 6. het bevoegd gezag advies inwint bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed;

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

Tweede inrit

- c. van het bestemmingsplan en toestaan dat een tweede in- en uitrit wordt aangelegd bij een bestemmingsvlak of bouwvlak, mits:
 1. het een tweede inrit betreft bij een (agrarisch) bedrijf;
 2. aangetoond is dat een tweede inrit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 3. na realisatie van de nieuwe inrit niet meer dan 2 inritten per agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak aanwezig zijn;
 4. de verkeersveiligheid is gegarandeerd;
 5. de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. voor gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding -cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' het bepaalde in de artikelen 10.2 sub a, 11.2 sub c, sub d en sub g geldt.

Afstand tot de weg/water

- d. van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan dat er dichters op de bestemmingen Verkeer of Water wordt gebouwd, mits advies is ingewonnen van de wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid dan wel van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het plan te wijzigen zodanig dat de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw**' wordt toegevoegd dan wel verwijderd van de verbeelding voor zover een cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het gebouw.

13.2 Wijziging bestemmingsgrenzen

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Nadere eisen

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

14.2 Parkeren

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

- d. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- e. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- f. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Mijzijde 139a Kamerik'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

