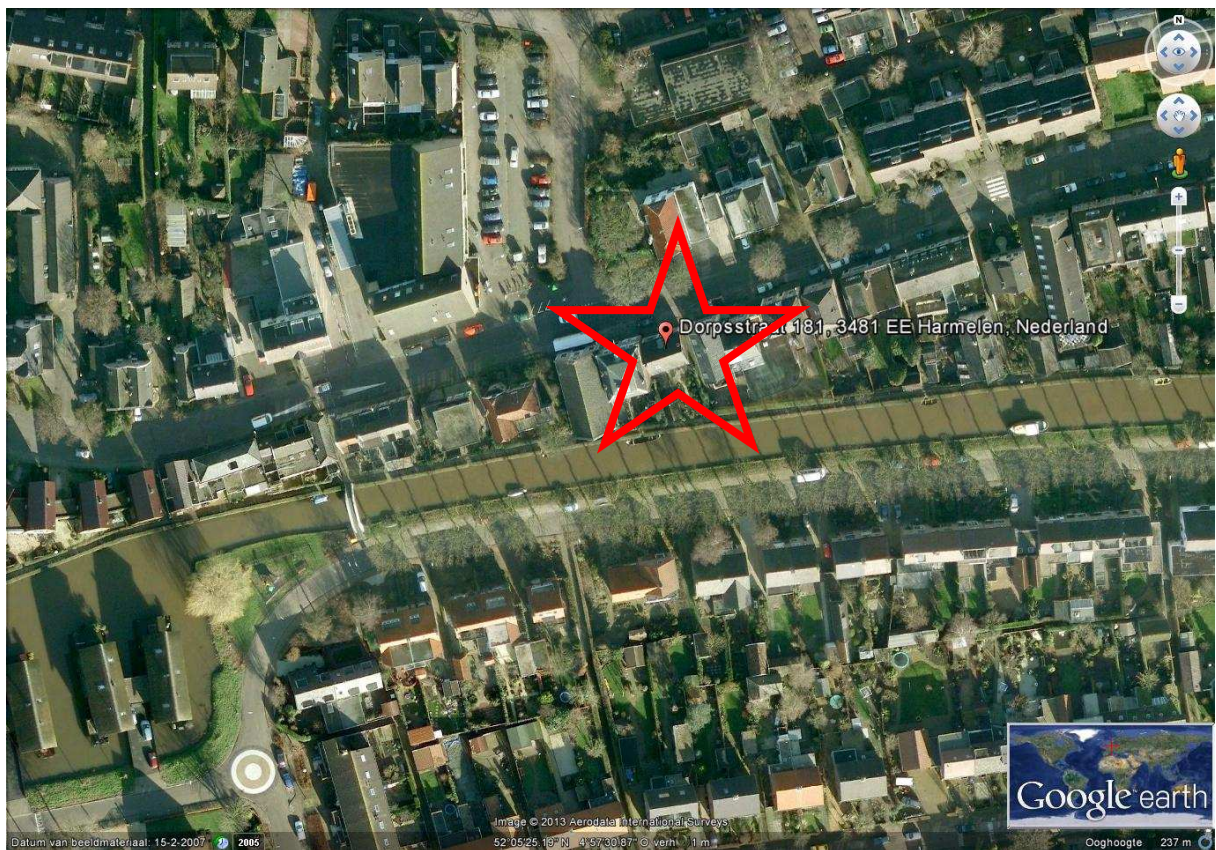


# BESTEMMINGSPLAN

“Herziening Dorpsstraat 181 Harmelen”  
van de gemeente Woerden  
NL.IMRO.0632.dorpsstraat181-bVA1



Ligging van de planlocatie aan de Dorpsstraat 181 te Harmelen (Bron: Google earth).

**COLOFON:**

Opdrachtgever: Kwakkenbos projecten b.v.  
Postbus 63  
3480 DB Harmelen

Projectleiding gemeente  
Woerden: dhr. L. Lindeman

Opdrachtnemer: Buro voor architectuur en stedenbouw  
de Bie + de Bie, mevr. E. de Bie

Projectnummer: 2013-Dorpsstraat Harmelen

## INHOUD

### Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding	
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Beschrijving bestaande situatie	
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving	6
2.3 Overige aspecten	7
Hoofdstuk 3. Toekomstige situatie	
3.1 Uitgangspunten	8
3.2 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit	8
Hoofdstuk 4. Toetsing aan beleid	
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Regionaal beleid	13
4.4 Gemeentelijk/lokaal beleid	14
Hoofdstuk 5. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten	
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	16
5.2 Flora en fauna	16
5.3 Bodem	17
5.4 Geluid	17
5.5 Luchtkwaliteit	17
5.6 Kabels en leidingen	17
5.7 Bedrijven en milieuzonering	17
5.8 Externe veiligheid	18
5.9 Water	18
Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving	
6.1 Planstukken	19
6.2 Toelichting op analoge verbeelding	19
6.3 Toelichting op de regels	19
6.4 Toelichting op de bestemming	19
Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid	
7.1 Economische uitvoerbaarheid	20
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Hoofdstuk 8. Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure	21

## Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

## Verbeelding

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Herziening Dorpsstraat 181 Harmelen (Team Ruimte, gemeente Woerden, september 2013)

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Herziening Dorpsstraat 181 te Harmelen, 8 juli 2013

## Bijlagen

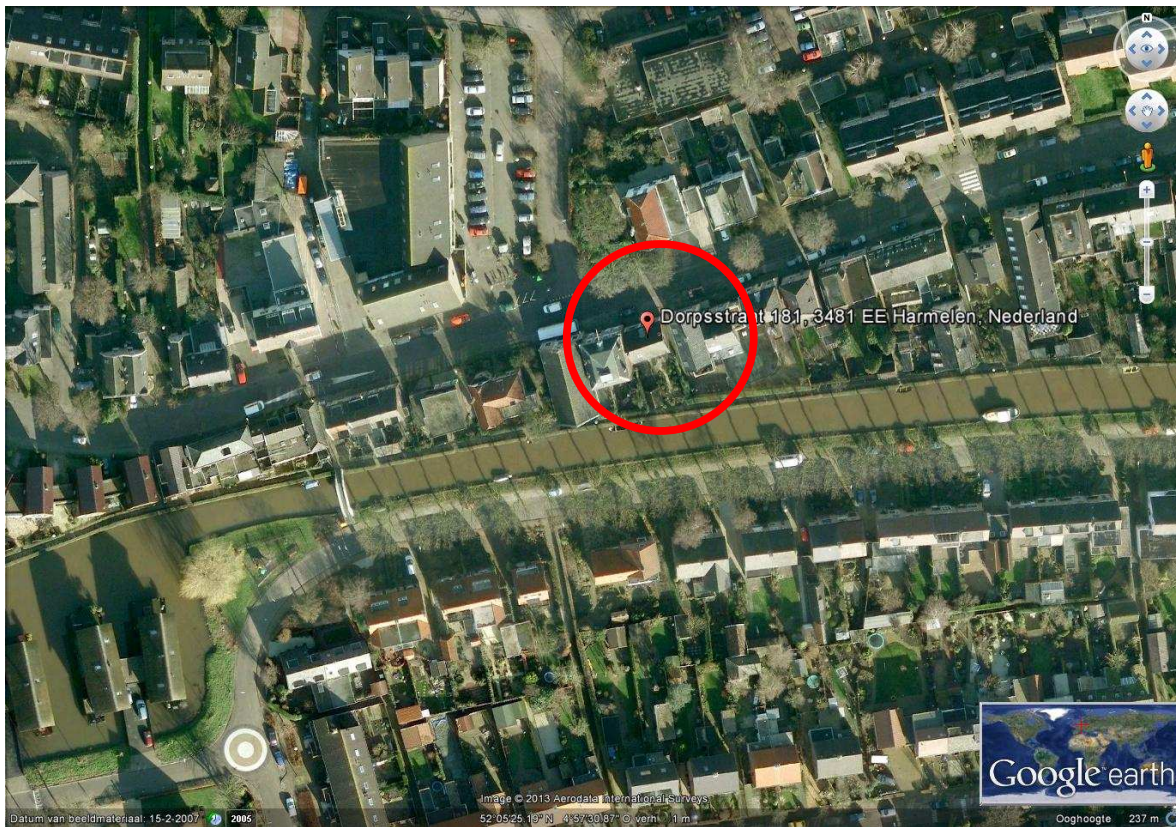
- Buro Maerlant, Harmelen Dorpsstraat 181, Potentiebeoordeling vleermuizen, 2 mei 2013
- Terra Milieu, Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 181 Harmelen, tm2013.105, 7 mei 2013
- Terra Milieu, Aanvullend bodemonderzoek Dorpsstraat 181 Harmelen, tm2013.126, 28 mei 2013
- Terra Milieu, Watertoets Dorpsstraat 181 Harmelen, tm2013.105WAT (1.2), 15 mei 2013
- Ingenieursburo Ulehake, Akoestisch rapport, geluidbelasting van de gevel appartementen Dorpsstraat 181 Harmelen, 12988-1, 16 mei 2013

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een nieuwe invulling van de locatie gelegen aan de Dorpsstraat 181 te Harmelen met een 6-tal kleine woonstudio's. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, derhalve is een herziening noodzakelijk.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied



Plangebied (bron: google-earth)

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 181 te Harmelen, kadastraal bekend sectie E, nr. 2294. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 225 m<sup>2</sup>



## Hoofdstuk 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis

Harmelen bevindt zich tussen Utrecht en Woerden. Het gebied wordt vanouds gekenmerkt door open weidegebieden, houtkaden, geriefbosjes en lintbebouwing langs de Oude Rijn. Waarschijnlijk vestigden de Franken er ten tijde van de strijd met de Friezen een legereenheid. De naam 'Harmelen' betekent dan legerplaats. De eerste vermelding betreffende Harmelen dateert uit 1202; het wordt dan 'Hermale' genoemd.

De gebieden Oudeland en Harmelerwaard vielen onder het kerkelijk grondbezit van het Utrechtse kapittel van Oudmunster. In de 11e en 12e eeuw werden op initiatief van het kapittel woeste veengronden in het gebied ontgonnen. In die tijd ontstond het huidige patroon van ontginningsassen, kavels en sloten.

Harmelen bestond niet alleen uit het kerkdorp Harmelen, gelegen langs de Oude Rijn, maar ook uit een aantal omliggende bestuurseenheden en gerechten - deels tevens polders - zoals de Harmelerwaard, Gerverscop en Indijk. Harmelen is een middelgroot dorp, ontstaan op de stroomrug van de Oude Rijn. De linten Leidsestraat/Dorpsstraat en Haanwijk vormen de hoofdstructuur van het dorp.

Deze worden van oudsher gekenmerkt door gemengde woon-werkfuncties. Rondom deze linten is het dorp geleidelijk gegroeid.

De oudste bebouwing staat langs de Dorpsstraat. Deze straat vormt de belangrijkste ontsluiting van Harmelen. De gebouwen langs de Dorpsstraat geven het dorp haar historische uitstraling. De architectuur kenmerkt zich door detaillering en ambachtelijk materiaalgebruik.



Huidig beeld bebouwingslint Dorpsstraat Harmelen omgeving Dorpsstraat 181

### 2.2. Ruimtelijke en functionele beschrijving

Aan de Dorpsstraat 181 te Harmelen is een woning gesitueerd, bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Achter de woning is een kleine tuin aanwezig die grenst aan een voetpad evenwijdig aan de Oude Rijn.



Achterzijde Dorpsstraat 181 te Harmelen, grenzend aan Leidsche Rijn

Beide panden aan weerszijden van de voorliggende locatie Dorpsstraat 181, te weten Dorpsstraat 179 (villa daterend uit 1886) en Dorpsstraat 183 (woonhuis gebouwd in 1887) zijn opgenomen in het M.I.P. (Monumenten Inventarisatie Plan) van de gemeente Woerden, maar zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument. Een meer uitgebreide beschrijving van de panden en de waardevolle elementen is weergegeven in het M.I.P. van de gemeente Woerden.

### **2.3. Overige aspecten**

Het parkeren voor de huidige woning is in het openbare gebied opgenomen. Uitgegaan is van 2 parkeerplaatsen per woning.



## Hoofdstuk 3. Toekomstige situatie

### 3.1 Uitgangspunten

De huidige woning zal gesloopt worden. De nieuwe invulling zal ingepast worden in het karakteristieke beeld van de Dorpsstraat. De hoogte en uitstraling van de belendende panden zal daarbij leidend zijn, zonder dat daarmee op voorhand wordt uitgegaan van historiserend bouwen.

In functioneel opzicht wordt aangesloten op de woonbehoefte van Harmelen.

### 3.2 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

#### Verkaveling

De nieuwe invulling wordt vrijstaand gesitueerd, zodat de nieuwe bebouwing een zelfstandige rol kan vervullen. In hoogte wordt een bebouwing voorgestaan die aansluit op de goothoogtes van beide panden aan weerszijden van het plangebied. Een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een steile kap, waarin gewoond kan worden is voorstelbaar.

De diepte van de nieuwe invulling sluit aan bij de diepte van beide aangrenzende bouwblokken.

Door de beoogde bebouwing vrijstaand te situeren en de goothoogte lager te maken dan de bebouwing aan de Dorpsstraat 181 en bovendien de voorgevellijn van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 181 (iets teruggelegen ten opzichte van de beide panden aan weerszijden) wordt het monumentale karakter van de bestaande te handhaven bebouwing gewaarborgd.

#### Beeldkwaliteit

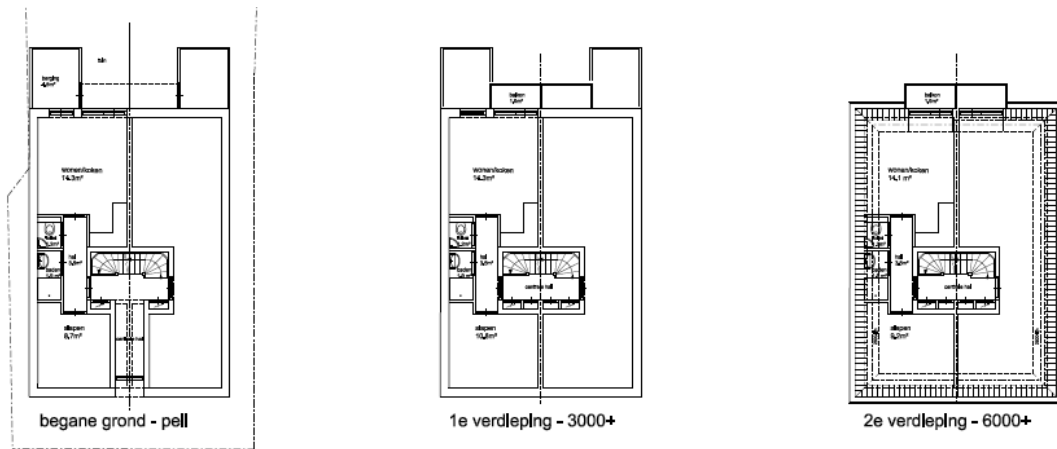
De beoogde massa kan getypeerd worden als “herenhuis”. In architectuur en uitstraling kan deze karakteristiek versterkt worden, zonder dat daarmee direct aan historiserend bouwen hoeft te worden gedacht. Een sobere en terughoudende vertaling van de rijke historische bouwkunst vormt het uitgangspunt. Daarmee wordt de rijkdom van de monumentale bebouwing grenzend aan de voorliggende locatie benadrukt.

In materialisering dient aangesloten te worden op de kenmerken van de bebouwing aan de Dorpsstraat: traditionele materialen, baksteen, houten kozijnen en gedetailleerde dakranden/goten.



*inspiratiebeeld*

## Ontwerp



## Schetsen begane grond en verdiepingen



## Boven-, achter- en vooraanzicht

### Groen en parkeren

Aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing is een kleine tuin aanwezig, waarin de bergingen voor de wooneenheden zijn gesitueerd. Voor de plaatsing van de bergingen zijn meerdere varianten denkbaar. Uitgangspunt is een aparte berging per woonunit.

Het parkeren voor de wooneenheden kan niet op eigen terrein worden opgelost.

Voor huurwoningen met een oppervlakte tot 35 m<sup>2</sup> bvo hanteert de gemeente Woerden een parkeernorm van minimaal 0,2 ppl./woning en maximaal 0,6 ppl./ woning. Uitgaande van een gemiddelde van 0,4 ppl/woning en 6 wooneenheden resulteert dit in een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaats. Voor de te slopen woning waren reeds 2 parkeerplaatsen in het openbare gebied gereserveerd. Per saldo resulteert een parkeerbehoefte van 0,4 parkeerplaats welke als verwaarloosbaar beschouwd wordt.

## Hoofdstuk 4. Toetsing aan beleid

### 4.1. Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de SVIR nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- ***Efficiënt gebruik van de ondergrond***

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

- ***Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's***

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

- ***Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten***

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies;

- ***Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten***

De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt, blijven overeind;

- **Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten**  
Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

De geplande realisatie van een 6-tal kleine starterswoningen ter plaatse van Dorpsstraat 181 te Harmelen houdt rekening met de nationale belangen. Zo wordt bijvoorbeeld zorgvuldig omgegaan met de aanwezige bebouingskarakteristiek. In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe wordt omgegaan met de diverse planologische en milieuaspecten, zoals archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, bodem en water.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De herontwikkeling van Dorpsstraat 181 Harmelen treft geen van de nationale belangen, zoals verwoord in het Barro. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het Barro.

#### **4.1.3 Woonvisie (2011)**

Het kabinet streeft naar meer evenwicht op de woningmarkt met meer keuzemogelijkheden door een betere marktwerking en meer eigen verantwoordelijkheid en zeggenschap bij bewoners. Dit vindt plaats tegen de huidige achtergrond van een woningmarkt met weinig vertrouwen, sterk teruggelopen transacties en weinig doorstroming. De gevolgen van de financiële en economische crisis klinken nog sterk door op de woningmarkt, wat ook consequenties heeft voor investeringen op plekken waar deze niet vanzelf tot stand komen, zoals de aandachtswijken en de krimpgebieden. Daarom vindt het kabinet het van belang om de investeringscondities te verbeteren.

Het kabinet ziet als belangrijkste doelen op het gebied van bouwen en wonen voor de komende jaren:

- het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

#### **Versterken vertrouwen koopmarkt**

Woningzoekenden dienen in beginsel de mogelijkheid te hebben om te kiezen tussen huren of kopen. Er is al jaren sprake van een toenemende vraag naar koopwoningen. Het kabinet vindt het van belang om tegemoet te komen aan de toenemende wens naar eigen woningbezit onder een breed deel van de bevolking, mede vanuit een oogpunt van versterking van maatschappelijke betrokkenheid en stabiliteit. Eigen woningbezit geeft de vrijheid om de woning naar eigen inzicht in te richten en aan te passen, draagt bij aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan zelfredzaamheid van burgers en beïnvloedt in positieve zin de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken.

Eigen woningbezit geeft daarmee in belangrijke mate invulling aan het bredere kabinetsstreven naar meer eigen verantwoordelijkheid voor en zeggenschap bij de bewoners.

Met de herontwikkeling van Dorpsstraat 181 Harmelen wordt ingespeeld op de veranderingen in de markt als gevolg van de economische en monetaire crisis en de daarmee gepaard gaande vraag naar woningen.

#### **4.1.4 Nota Mensen Wensen Wonen. Wonen in de 21e eeuw (2000)**

In de Nota Mensen Wensen Wonen (kortweg Nota Wonen) van 2000 wordt gekeken naar de ruimtebehoefte voor wonen in ons land voor de periode tot 2010 met een doorkijk naar 2030. In de nota is de verwachte woningbehoefte naar woonmilieu voor de periode 2000-2030 opgenomen. Hieruit blijkt dat voor deze periode met name grote behoefte bestaat aan de woonmilieus "centrum-stedelijk", "groenstedelijk" en "landelijk".

Vier principes staan in de nota centraal: het vergroten van de keuzevrijheid voor de burger, aandacht voor maatschappelijke waarden, een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Op basis hiervan is een vijftal uitgangspunten opgesteld:

- vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- bevorderen van wonen en zorg op maat;
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
- groene woonwensen faciliteren.

Kansen scheppen voor mensen in een kwetsbare positie (starters) staat centraal bij de herontwikkeling van Dorpsstraat 181 te Harmelen. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de uitgangspunten van de Nota Wonen

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (2012)**

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij het de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- *inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling*

Ten minste tweederde van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan

bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;

#### *Regio West*

Het gehele gebied ligt binnen het Groene Hart. Dit betekent dat hier al jarenlang een terughoudend verstedelijkingsbeleid is gevoerd, ondanks de druk die er vanwege de centrale ligging en aantrekkelijke woonomgeving op dit gebied rust. Wij continueren dit beleid voor de periode 2013 – 2028.

Het totale woningbouwprogramma in West – Utrecht is 4.900 woningen. Hiervan wordt meer dan 90% binnen de rode contouren gerealiseerd.

#### *gemeente Woerden*

In de gemeente Woerden liggen de kernen Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik en Kanis. Het woningprogramma voor de gemeente Woerden is 2.250 woningen.

In de kern Woerden zijn veel mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw, zoals Waterrijk, Snellerpoort, Campinaterrein en het Defensie-eiland. Daarnaast is er een aantal kleinere projecten binnen de rode contouren. De Provincie Utrecht wil de gemeente ondersteunen bij het daadwerkelijk realiseren van de binnenstedelijke mogelijkheden. De kern Woerden kan daarmee tevens een beperkte opvangtaak vervullen voor enkele omliggende kernen en voor de algemene druk die op het westelijk deel van de provincie ligt.

In Harmelen is een uitbreiding aan de noordzijde voorzien van 90 woningen. Deze uitbreiding was in de Structuurvisie Streekplan 2005-2015 aan de westzijde van de kern opgenomen. Realisatie aan de noordzijde biedt kansen voor een kleinschalige gebiedsontwikkeling, waarbij de uitbreiding ten behoeve van woningbouw wordt gecombineerd met een landschappelijk en recreatief aantrekkelijke kernrandzone, sanering van verspreid glas en een mooie overgang naar het Vijverbos. In de kernen Kamerik, Zegveld en Kanis voorzien de provincie Utrecht geen uitbreidingen, vooral vanwege de ligging in een bijzonder waardevol deel van het veenweidegebied en vanwege de woningbouw mogelijkheden binnen de rode contouren van de kern Woerden. Provincie Utrecht werkt mee aan kansen om de ruimtelijke kwaliteit van de kernranden van deze dorpen te verhogen.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van kleinschalige starterswoningen past binnen de woningbouwopgave voor de regio West en het stedelijk programma voor de kern Woerden.

Het bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid, zoals uiteengezet in de PRS.

#### **4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Voor stedelijk gebied, waaronder Harmelen valt, geldt dat de woningbouwaantallen zoals genoemd in de bijlage Woningbouwaantallen van de PRV richtinggevend zijn. Voor de gemeente Woerden is aangegeven dat er nog een restcapaciteit van 2.160 woningen is. De ontwikkeling van Dorpsstraat 181 Harmelen past binnen deze restcapaciteit.

### **4.2.3 Waterplan 2010 - 2015 (2009)**

Het waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Met het waterplan wordt voldaan aan de verplichting van Waternet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. In het waterplan wordt gekozen voor duurzaamheid en kwaliteit. In de Gebiedsgerichte aanpak staat de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen centraal, waarbij op de lange termijn wordt gericht. Voor het borgen van bestaande kwaliteiten en het aanpakken van urgente problemen, is het beleid uitgewerkt in de delen veiligheid, kwaliteit en kwantiteit, en gebruik en beleving. In het uitvoeringsprogramma staan de instrumenten en middelen beschreven die worden ingezet voor de realisering van het beleid.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.9. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.2 Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)**

Het plangebied wordt aan de achterzijde begrenst door de Oude Rijn.

De juridische bescherming van de waterkeringen is geregeld in de Keur. Dit is de verordening van het waterschap, waarin verbodsbepalingen staan. Zo kan het waterschap een keurvergunning verlenen voor het uitvoeren van werkzaamheden aan keringen of in de nabijheid daarvan.

Het waterschap hanteert de bepalingen uit de Keur bij ruimtelijke ingrepen, die invloed hebben op de wateropgave. Dus bijvoorbeeld ook bij het inrichten van watergangen om de ecologische waterkwaliteit te waarborgen en te verbeteren. Wij gebruiken bij voorkeur de watertoets om afspraken in het gemeentelijk beleid te verankeren.

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de watertoets. Het beoogde initiatief heeft geen invloed op de Oude Rijn.

## **4.4 Gemeentelijk/lokaal beleid**

### **4.4.1 Ruimtelijke structuurvisie Woerden 2009-2030**

In de ruimtelijke structuurvisie Woerden wordt voor Harmelen het navolgende gesteld:

#### *Ontwikkelingsrichting*

Harmelen blijft een middelgroot dorp met 8.339 inwoners op de oeverwal. De woningbehoefte tot 2015 bedraagt 310 woningen en tot 2030 530 woningen en is dus aanzienlijk. Ook daarna blijft Harmelen nog beperkt groeien.

#### *Fasering*

in Harmelen houdt in dat eerst op inbreidingslocaties en daarna op de locatie bij de open rode contour kan worden gebouwd. Harmelen heeft een open contour aan de zuidwestzijde in de polder Haanwijk. In het huidige streekplan is reeds voorzien in een woningbouwopgave van circa 90 woningen aan deze zijde. Door deze locatie te verruimen in een aantal fasen, met de randweg als uiterste grens, kan een groot deel van de resterende woonbehoefte van Harmelen hier opgelost worden in een dorpsdichtheid van circa 25 wo/ha.

Harmelen heeft ook nog enige inbreidingslocaties.

Afhankelijk van het aantal woningen dat hier gerealiseerd kan worden, zal de opgave voor de locatie Haanwijk groter dan wel kleiner zijn. De Hof van Harmelen is de locatie achter de Ambachtsheerelaan. Dit is circa 4,5 hectare, waar ook wordt gedacht aan een dorpsdichtheid van circa 25 wo/ha. Daar aansluitend, tot aan de Tiendweg, ligt buiten de rode contour een aantal verouderde glastuinbouwbedrijven.

Dit gebied kan via 'ruimte voor ruimte' of eventueel maatwerk herontwikkeld worden en zo een gradiënt vormen van de rode contour naar de Tiendweg. Aan de noordzijde van Harmelen bevindt zich het Vijverbos, een aantrekkelijk en waterrijk natuurgebied dat het kenmerkende landschap van de oeverwal benadrukt. De verouderde kassen langs de Appellaan kunnen op termijn gesaneerd worden via 'ruimte voor ruimte' of eventueel maatwerk.

Locatie Dorpsstraat 181 is gelegen in de dorpskern Harmelen en vormt dus een zogeheten overige inbreidingslocatie.



In de structuurvisie is voor de overige inbreidingslocaties een 40-tal wooneenheden opgenomen. Op de locatie Dorpsstraat 181 worden in totaal 6 wooneenheden gerealiseerd ( 5 extra ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan). Dit past binnen de structuurvisie.

## Hoofdstuk 5. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden achtereenvolgens behandeld:

- archeologie en cultuurhistorie
- flora en fauna;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- water.

Per omgevingsaspect zal geconcludeerd worden wat de impact van het thema is op de voorgestane ontwikkeling

### 5.1 Cultuurhistorie en archeologie

#### Cultuurhistorie

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

#### **Conclusie**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht zijn voor de onderhavige locatie geen cultuurhistorische waardevolle aspecten aangegeven. Ook op gemeentelijk nivo zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten in of nabij het plangebied aanwezig, die van invloed kunnen zijn op de voorgestane ontwikkeling.

#### Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele en archeologische erfgoed te beschermen. In deze wet wordt de eigen rol van de overheden officieel bekrachtigd. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op de archeologische waardenkaart van de Provincie Utrecht staat de voorliggende locatie aangegeven als een gebied met een zeer hoge trefkans.

Ook op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart staat het onderhavige plangebied aangemerkt als gebied categorie 2. Deze beleidscategorie omvat de categorie 'archeologisch waardevol terrein' van de gemeentelijke waarden en verwachtingenkaart. Het betreft terreinen met behoudenswaardige vindplaatsen, zoals vermeld op de door rijk en provincie vastgestelde Archeologische Monumentenkaart (AMK). De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding ('behoud in situ'). Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen). Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 50 m<sup>2</sup>
- diepte bodemingreep: tot 30 cm –mv

*[NB: onderzoekseisen indien plangebied groter is dan 50 m<sup>2</sup> en bodemingreep dieper gaat dan 30 cm –mv]*



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Woerden

### **Conclusie**

De voorgestane ontwikkeling betreft het slopen van een bestaande woning (bestaande versterking) van 63,5 m<sup>2</sup>. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 95 m<sup>2</sup>. De toename in versterking bedraagt derhalve 32,5 m<sup>2</sup>, waardoor blijkens de ontheffingscriteria geen nader onderzoek noodzakelijk is.

### **5.2. Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het plangebied ligt midden in de kern Harmelen en vormt door de aanwezigheid van bebouwing op het terrein een in natuurozicht, verstoord gebied. Er is geen sprake van grote opgaande beplanting op de locatie.

Wel zal de bestaande woning op de locatie worden gesloopt. Aanwezigheid van vleermuizen (beschermde diersoort) is door Buro Maerlant onderzocht. Er is gezocht naar sporen als uitwerpselen en urinstrepen van vleermuizen. Het pand is zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde onderzocht. Vensterbanken konden vanaf de buitenzijde worden bekeken. Ook de muren zijn bij het onderzoek betrokken. Tijdens de inspectie zijn geen sporen aangetroffen van vleermuizen. De zolder was geheel vrij van uitwerpselen. Deze was ook zichtbaar ontoegankelijk voor vleermuizen. Een deel van een kelder was niet toegankelijk voor inspectie. Sporen kunnen een indicatie zijn voor actueel / recentelijk gebruik, echter geven deze géén uitsluitend van het gebruik van het pand. Soms laten vleermuizen geheel geen sporen na, ook kunnen deze reeds uitgewist zijn.

### **Conclusie**

Hoewel uit het onderzoek niet eenduidig kan worden geconcludeerd dat er geen vleermuizen aanwezig zijn en dat geadviseerd wordt om nader onderzoek te doen, wordt uitgegaan van het aanbrengen van bouwkundige voorzieningen voor vleermuizen in de nieuwe situatie.

De volledige notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### **5.3. Bodem**

Door Terra Milieu is op de onderhavige locatie een verkennend en aanvullend onderzoek verricht. Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (Tm2013.205, 7-5-2013).

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is een oppervlakte van ca. 225 m<sup>2</sup> onderzocht. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is in monster B5.1 van 0-50 cm-mv een verhoging van lood ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen.

Om te bepalen of deze overschrijding van de tussenwaarde door lood een plaatselijke verhoging is, zijn een vijftal boringen geplaatst. Van deze boringen is de bovengrond ter analyse ingezet op lood. Tevens is de ondergrond (50-100 cm-mv) van B5 geanalyseerd op lood.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in alle grondmonsters verhogingen van lood t.o.v. de achtergrondwaarde worden aangetroffen. De concentraties liggen dicht tegen de grenswaarde van de tussenwaarde aan, maar overschrijden deze niet. Vermoedelijk worden de aangetroffen verhoogde concentraties veroorzaakt door de bijmenging van baksteenpuin in de grond. De concentraties aan lood in de boringen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

#### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Beide onderzoeken (verkennen en aanvullend bodemonderzoek) zijn als bijlage s bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### **5.4. Geluid**

Door Ingenieursburo Ulehake is op 16 mei 2013 een geluidonderzoek verricht (Ulehake, 12988-1, Rap-01, 16 mei 2013). De nieuw te bouwen woningen gelegen aan de Dorpsstraat 181 te Harmelen liggen in de geluidszone van de Dorpsstraat en Oudeland. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 63 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

De geluidbelasting van de gevel van beide wegen ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens bijlage I en de verkeersintensiteiten volgens opgave van de gemeente Woerden.

#### **Conclusie**

De hoogste berekende geluidbelasting in de uitgangssituatie is 58 dB na aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder en wordt veroorzaakt door de Dorpsstraat. Dit betekent dat er niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde maar dat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden.

Er moet een verzoek hogere waarde ingediend worden.

Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### **5.5. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup> of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

#### **Conclusie**

Het onderhavige project betreft het oprichten van een 6-tal woningen zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

## **5.6. Kabels en leidingen**

Binnen de projectlocatie zijn geen kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zover nodig rekening worden gehouden.

### **Conclusie**

Voorliggende planontwikkeling kent geen belemmeringen in het kader van aanwezige kabels en/of leidingen.

## **5.7. bedrijven en milieuzonering**

Door het slopen van de bestaande grondgebonden woning ter plaatse zal voor de omringende woningen geen verandering van de woonomgeving ontstaan.

Ook zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven of activiteiten aanwezig die vanwege milieuzonering invloed zullen hebben op de voorgestane planontwikkeling. Wel dient er bij de sloop van de woning een quickscan gedaan te worden ten aanzien van asbest etc. in het kader van algemene zorgplicht

### **Conclusie**

Voorliggende planontwikkeling kent geen belemmeringen in het kader van aanwezige bedrijven en milieuzoneringen.

## **5.8. Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart Nederland laat zien dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

### **Conclusie**

De projectlocatie is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.9 Water**

Terra Milieu heeft een watertoets uitgevoerd voor de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 181 te Harmelen. De locatie is momenteel in gebruik voor woondoeleinden.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als Gemeente Woerden, sectie E, nr.2294. De locatie is bebouwd en er worden verschillende verhardingslagen aangetroffen. De omgeving van de locatie is in gebruik voor woondoeleinden. De locatie is gelegen in de kern van Harmelen.

Op basis van een ingevulde watertoets, heeft het waterschap aangegeven dat de toename van het verhard oppervlak niet van belang is met betrekking tot de watercompensatie. Omdat het perceel slechts 215 m<sup>2</sup> groot is, blijft de toename van het verhard oppervlak altijd onder de 500 m<sup>2</sup> en is watercompensatie niet aan de orde.

Op basis van de huidige tekening van de nieuwe situatie valt de geplande nieuwbouw binnen een waterkering en zijn de werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk vergunningplichtig.

**Conclusie**

Waterschap De Stichtse Rijnlanden adviseert om het hemelwater te lozen op de Leidsche Rijn, welke achter het perceel gelegen is. In het verleden gebeurde dit op het gemeentelijk rioolstelsel. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met mogelijke verontreiniging van het oppervlaktewater.

De volledige watertoets is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

## Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

### 6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Herziening Dorpsstraat 181 Harmelen’ bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting met bijlagen.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op schaal 1 : 1.000. Op de kaart wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven.

### 6.3 Toelichting op de regels

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

#### Hoofdstuk I Inleidende regels

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

#### Hoofdstuk II Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

In de bestemming Wonen is het maximaal aantal woningen aangegeven middels een aanduiding op de verbeelding. Het maximale toegelaten aantal woningen (6) is gekoppeld aan het parkeerbeleid van de gemeente Woerden en de vigerende situatie. Korthedshalve wordt hieromtrent verwezen naar paragraaf 3.2 van de toelichting.

Tevens is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming. In het plangebied komen de dubbelbestemmingen “Waarde – archeologie” en “Waterstaat – waterkering” voor. De dubbelbestemmingen “Waarde – archeologie – 1” en “Waarde-archeologie-2” zijn opgenomen ter bescherming van (mogelijke) in de bodem aanwezige archeologische waarden. “Waarde - archeologie – 1” beschermt het gebied waarin een hoge trefkans op archeologische sporen te verwachten is. In deze bestemming is ook een sloopvergunning opgenomen om er zeker van te zijn dat de archeologische waarden beschermd blijven. “Waarde – archeologie – 2” beschermt het gebied waarvan al is vastgesteld dat er archeologische sporen in de grond zitten. In deze bestemming is ook een sloopvergunning opgenomen om er zeker van te zijn dat de archeologische waarden beschermd blijven.

De dubbelbestemming “Waterstaat – waterkering” is opgenomen voor de beschermingszone langs de in het plangebied aanwezige boezemwatergangen. Ook in dit geval geldt dat bouwwerken binnen deze bestemming slechts mogen worden opgericht, indien de belangen van de waterkering dat toelaat. Teneinde dit goed te kunnen beoordelen moet, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

#### Hoofdstuk III Algemene regels

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

##### *Antidubbeltelbepaling*

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

##### *Algemene bouwregels*

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

#### *Algemene aanduidingsregels*

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding op de plankaart zijn weergegeven, waaronder voor monumenten, karakteristieke bebouwing en waardevolle bomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden.

#### *Algemene procedureregels*

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

#### *Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels*

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

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



## **Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locatie. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Woerden sluiten.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

## Hoofdstuk 8. Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure

Voor de voorliggende ontwikkeling wordt de navolgende procedure gevolgd: bestemmingsplanprocedure conform afdeling 3.4 Awb. Het ontwerp-bestemmingsplan is ter inzage gelegd en is in het kader van wettelijk vooroverleg naar het waterschap worden gestuurd ter beoordeling.

### Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerp-bestemmingsplan naar Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gestuurd.

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan, op voorwaarde dat bebouwing niet in de Zone Waterstaatswerk is geprojecteerd. Dan voldoet het plan namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Sloop en nieuwbouw met toename verharding van minder dan 500 m2 hebben geen invloed op het oppervlaktewatersysteem;
- Er mag geen bebouwing plaatsvinden in de nabijheid van de regionale waterkering

De nieuwbouw vindt plaats binnen de beschermingszone van de regionale waterkering, echter buiten de zone Waterstaatswerk. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden van het Hoogheemraadschap. Ter volledigheid is het volledige advies in de bijlagen opgenomen.

### Inspraak en zienswijzen

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 6 woonstudio's ter vervanging van de bestaande woning op het perceel Dorpsstraat 181 in Harmelen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 juli tot en met 28 augustus 2013

De volgende zienswijzen zijn ingediend (met registratienummer):

1. SteAd, namens bewoners Dorpsstraat 183 (25023)
2. Bewoners Dorpsstraat 156 (25047), Dorpsstraat 193 (25158), Dorpsstraat 195 (25170), 197A (25168), Dorpsstraat 205 (25169) en Dorpsstraat 211 (25157)

De zienswijze van Dorpsstraat 193 is een dag na afloop van de termijn binnengekomen, maar wel binnen de termijn verzonden. Volgens vaste jurisprudentie wordt de zienswijze daarom aangemerkt als ontvankelijk (verzendtheorie).

Tegelijk met het bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit voor hogere geluidswaarden ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Op enkele punten hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar de realisatie van 6 woonstudio's blijft mogelijk. Korthedshalve wordt volstaan met een verwijzing naar de nota beantwoording zienswijzen welke in de bijlage van deze toelichting is opgenomen.





## **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Herziening Dorpsstraat 181 Harmelen**

**Team Ruimte  
September 2013**

## Nota van beantwoording zienswijzen

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 6 woonstudio's ter vervanging van de bestaande woning op het perceel Dorpsstraat 181 in Harmelen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 juli tot en met 28 augustus.

De volgende zienswijzen zijn ingediend (met registratienummer):

1. SteAd, namens bewoners Dorpsstraat 183 (25023)
2. Bewoners Dorpsstraat 156 (25047), Dorpsstraat 193 (25158), Dorpsstraat 195 (25170), 197A (25168), Dorpsstraat 205 (25169) en Dorpsstraat 211 (25157)

De zienswijze van Dorpsstraat 193 is een dag na afloop van de termijn binnengekomen, maar wel binnen de termijn verzonden. Volgens vaste jurisprudentie wordt de zienswijze daarom aangemerkt als ontvankelijk (verzendtheorie).

Tegelijk met het bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit voor hogere geluidswaarden ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn hieronder verkort weergegeven en van een antwoord voorzien. Op enkele punten leiden de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar de realisatie van 6 woonstudio's blijft mogelijk.

### 1. Dorpsstraat 181

#### A. Privacy

##### *Zienswijze*

Cliënten hebben geconstateerd, dat de bebouwingsdiepte voor de onderhavige locatie, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, verlengd is. Door deze verlenging zal hun privacy ernstig, onnodig en onevenwichtig aangetast worden.

Dit om twee redenen:

1. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een uitbreiding van de vestigingsmogelijkheid van 1 naar 6 economische huishoudens.
2. Het ontwerp in de toelichting van het plan (en de regelgeving) staat daarnaast nog uitstekende balkons buiten het bouwblok toe.

Verzocht wordt om hieraan, bij de vaststelling van het plan, in diep voege rekening mee te houden, dat het aanbrengen van uitstekende balkons buiten het bouwblok, bouwkundig niet mogelijk wordt. Zo, qua goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, is een mogelijke oplossing het verdiepen van de bebouwingsdiepte ten behoeven van het aanbrengen van loggia's.

##### *Beantwoording*

Om aantasting van de privacy zoveel mogelijk te voorkomen, komen de balkons te vervallen. In plaats van balkons worden loggia's gerealiseerd. Om de loggia's mogelijk te maken, wordt het bouwvlak verbreed.

De vergroting van de bouwdiepte bedraagt circa 2 meter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De nieuwbouw is daarmee slechts ca. een meter dieper dan de woning Dorpsstraat 183. De vergroting van de bouwdiepte is beperkt een is niet dusdanig groot dat van een onaanvaardbare aantasting van de privacy kan worden gesproken.

**>> Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De mogelijkheid voor dakterrassen komt te vervallen en het bouwvlak wordt verbreed.**

#### B. Parkeersituatie

##### *Zienswijze*

Cliënten moeten constateren, dat het in de toelichting verhandelde over de noodzakelijke parkeerbehoefte onjuist en tegenstrijdig is. In de inleiding, onder 1.1 "aanleiding", wordt gesproken

over een 6-tal kleine wooneenheden (studio's/ appartementen) voor starters. Volgens huidig begrip zijn starterswoningen "koopwoningen" en geen huurwoningen.

In de toekomstige situatie, onder 3.2 "groen en parkeren", wordt echter wel gesproken over huurwoningen. Huurwoningen in de sociale sfeer, zijn echter niet gegarandeerd in de planvoorschriften.

Vorenstaande nog onverlet dat:

1. Sociale huurwoningen een andere parkeerbelasting hebben dan particuliere huurwoningen.
2. Er op eigen terrein door het maken van een parkeerlaag wel voorzieningen kunnen worden gemaakt voor de eigen parkeerbehoefte.
3. De voorschriften, zonder voorafgaande heroverweging van de parkeerbehoefte, bedrijvigheid toelaten.
4. Bij nieuwbouw, wettelijke parkeervoorschriften boven het plaatselijk gehanteerde beleid gaan. Dat om te voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte, hierdoor mogelijk minder wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, laat de goede Ruimtelijke Ordening onverlet.

Het oneigenlijk afwentelen, van een privébelang om meer wooneenheden te kunnen realiseren, ten koste van het algemeen belang door te weinig parkeermogelijkheden op eigen terrein te realiseren, lijkt cliënten geen reëel politiek uitgangspunt.

De locatie Dorpsstraat 181 is, volgens de Ruimtelijke structuurvisie Woerden, geen zogeheten "overige inbreidingslocatie", maar is een met dit plan te kiezen herontwikkelingslocatie.

#### *Beantwoording*

Bij de gemeente is bekend dat de parkeerdruk in de Dorpsstraat heel groot is. Zodra de Randwegen rondom Harmelen zijn afgerond zal de Dorpsstraat worden heringericht. Bij de herinrichting wordt bekeken hoe de parkeerdruk verlaagd kan worden door het aanleggen van eventuele extra parkeerplaatsen.

De herinrichting van de straat is pas mogelijk, als de nieuwe randweg in gebruik is. Immers, als de Dorpsstraat nu al wordt aangepakt zou dat heel veel overlast en bereikbaarheidsproblemen geven er is geen gewenste alternatieve route beschikbaar.

De parkeerdruk staat medewerking aan het plan voor 6 woonstudio's niet in de weg. De parkeernormen voldoen aan onze Nota parkeernormen, waarin beschreven is hoe de parkeernormen toegepast moeten worden. Volgens de berekening is de toename van de parkeerdruk verwaarloosbaar ten opzichte van de huidige situatie. De oude norm van de huidige woning wordt afgetrokken van de parkeernorm van de nieuwe woningen. De stelling dat het bouwplan ten koste gaat van het algemene belang treft dan ook geen doel. De parkeerdruk is weliswaar hoog, maar dat geeft geen aanleiding om het plan af te wijzen of aan te passen.

De toegepaste parkeernormen voor woonstudio's hebben betrekking op huurwoningen. De term starterswoningen is inderdaad niet correct en wordt aangepast.

De locatie is niet concreet aangewezen in de structuurvisie. De structuurvisie geeft echter slechts aan dat in Harmelen inbreiding mogelijk is gezien de woningbehoefte in Harmelen. De realisatie van woonstudio's is niet in strijd met dit beleid.

**>> Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De term 'starterswoningen' wordt aangepast.**

#### C. Voorschriften

##### *Zienswijze*

1. Op de verbeelding, troffen cliënten (nog) geen maximaal aantal woningen aan.
2. Artikel 3.2 sub e, kent een onjuiste verwijzing.
3. Gelet op het feit, dat de naast gelegen panden voorkomen op de MIP inventarisatie, is regel 3.3. naar mening van cliënten overbodig. Reeds nu kan immers beoordeeld worden of het gevelbeeld, (zowel voor- als achtergevel) door het verhogen van de goothoogte en (nok) hoogte, onevenredig verstoord zal worden, door een dakopbouw.  
Daarnaast is regel 3.3. sub a, (precedentwerking) strijdig met de rechtszekerheid voor cliënten en overbodig. Volgens huidige vaste jurisprudentie is bij een beroep op het gelijkheidsbeginsel iedere situatie uniek immers.

4. Voorgesteld wordt om, uit een oogpunt van rechtszekerheid, op gelijke wijze zoals aangegeven in 3.2 sub b, dat er rekening gehouden mag worden met 2 in het openbaar gebied voorkomende parkeerplaatsen, reeds nu de benodigde aantal parkeerplaatsen, per gescheiden mogelijk gebruik, (wonen/ wonen en werken/ bedrijfsmatig), op te nemen.  
In relatie dat in de toelichting, met betrekking tot het parkeerbeleid, gesproken wordt over 6 woningen met een maximaal oppervlak van 35 m<sup>2</sup>, is voorschrift 3.4 sub a, de vestiging van een aan huis gebonden beroep, tot maximaal 50 m<sup>2</sup> niet begrijpbaar.  
De niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten zijn verder, qua voorschrift, niet "aan huis" (aan bewoning) gebonden. Ook dit kan vergaande gevolgen voor het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen hebben.
5. Het begrip "bouwvergunning" is achterhaald door het begrip "omgevingsvergunning voor bouwen".

Cliënten verzoeken u, de voorschriften (regels en/ of toelichting) en/ of de verbeelding aan te passen/ te corrigeren, zodat deze zowel voor initiatiefnemer als belanghebbende voldoende duidelijk te interpreteren zijn.

#### *Beantwoording*

1. Op de verbeelding is het maximale aantal wooneenheden (6) wel degelijk aangegeven.
2. De verwijzing in art. 3.2 sub e klopt inderdaad niet. Er moet verwezen worden naar art. 8 in plaats van art. 7. Dit wordt aangepast.
3. Uiteraard wordt het gevelbeeld bij bouwplannen nu ook al getoetst. De regel is opgenomen om in voorkomend geval een dakopbouw te kunnen realiseren. Maar dat kan alleen als burgemeester en wethouders daaraan meewerken. In dat geval maakt de regel met een eenvoudige procedure het mogelijk dat een dakopbouw wordt gerealiseerd.  
Er is hierbij concreet aangegeven dat sprake moet zijn van een vergelijk bouwwerk. Dit is een concretisering van het gelijkheidsbeginsel, dat het beginsel van behoorlijk bestuur is om vergelijkbare gevallen op dezelfde wijze te behandelen.
4. Het gebruik is primair geschikt op wonen. Alleen ondergeschikt zijn kleinschalige vormen van beroep aan huis mogelijk, zodat mensen bijvoorbeeld kantoor aan huis kunnen hebben. Voor het aantal parkeerplaatsen heeft dat geen gevolgen. De eis van 50 m<sup>2</sup> kan inderdaad te vervallen. De eis van 40% blijft staan. Zo is gewaarborgd dat het gaat om een kleinschalig beroep aan huis.
5. Het begrip 'bouwvergunning' is inderdaad achterhaald en wordt vervangen door 'Omgevingsvergunning'.

**>> Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan (2, 4 en 5).**

#### **2. Bewoners Dorpsstraat 156, 193, 195, 197A, 205 en 211**

Op 23 juli is mondeling een zienswijze gegeven door de bewoner van Dorpsstraat 156. Naar aanleiding van het verslag hiervan is schriftelijk een aanvullende zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ook de andere bewoners ingediend.

#### *Verslag mondelinge zienswijze*

Op de Dorpsstraat is er nu al een groot parkeerprobleem. Het bouwplan maakt het probleem nog groter. Er komen nu 6 woningen, terwijl er nu maar één woning is. Het eerdere plan voor 5 appartementen ging niet door vanwege parkeren, maar nu komen er 6 woonstudio's. Voor de bestaande woning geldt weliswaar al een parkeernorm, maar in de praktijk zijn er geen parkeerplaatsen aanwezig.

Juridisch voldoet het plan misschien wel aan de normen, maar je moet kijken naar de situatie in de praktijk. Aan de overkant van de weg zijn er geen parkeerplaatsen en er is een blauwe zone ingesteld, waar geen omwonenden kunnen parkeren. De bewoners boven de supermarkt hebben weliswaar een vergunning voor de zone gekregen, maar die zetten hem liever voor hun deur waardoor weer andere parkeerplaatsen bezet worden gehouden. Ook de verbouwing van de huisartsenpraktijk tot appartementen en kinderopvang gaat meer parkeerdruk geven. Voor meer auto's voor de nieuwe woningen op Dorpsstraat 181 is dan ook geen plek.

Als u de tekst wil aanpassen of aanvullen, dan hoor ik dat graag van u. Uw zienswijze wordt beantwoord in de nota van zienswijzen. Op basis daarvan nemen B&W en de raad een besluit over het bestemmingsplan. Zoals ik heb aangegeven, kunt u tot en met 28 augustus eventueel ook een schriftelijke zienswijze indienen.

De reconstructie van de Dorpsstraat is gepland voor 2015, als de nieuwe randweg klaar is. Vooralsnog is er geen informatieavond over de reconstructie. Als de plannen gemaakt gaan worden, worden de bewoners uiteraard geïnformeerd. Bewoners worden dan ook betrokken bij de plannen. Bovendien wordt dan bekeken waar extra parkeerplaatsen kunnen komen.

#### *Schriftelijke zienswijze*

De randweg is gepland voor 2015, maar dat is nog geen uitvoering. Nu is mijn mening daarover dat je eerst een probleem moet aanpakken alvorens het vol te zetten met appartementen en studio's, zo word het alleen maar groter.

Bij de Emte zijn parkeervergunningen verleent 1 voor ieder appartement toch hebben sommigen 2 auto's dus komen daar word ook op het dorp geparkeerd, jullie weten dit toch ook!

Ieder vrijstaande woning op het dorp heeft een norm van 2 parkeerplaatsen. Ze willen bij de gemeente 6 studio's waarvoor 0,4 plaats per studio [ $6 \times 0,4 = 2,4$ ] voor gemeten norm is 0,4 parkeerplaats te verwaarlozen is, maar wij vinden dat er al genoeg huizen zijn waar helemaal geen parkeerplaats voor is op het dorp, deze mensen zetten nu de auto bij de oude dierenartspraktijk deze staat te huur/te koop dus als dit verhuurd dan wel verkocht is wat dan!

De huizen met nr. 197, 197a, 199, 201, 203, 205, 195, 193, 191, 187 [mag uitrit maken], 189, 185 hebben allemaal geen parkeerplaats en dat terwijl er ook vrijstaande woningen tussen zitten met dus 2 parkeerplaatsen norm!

Bij de tandartspraktijk boven en dokterspraktijk zitten ook appartementen boven, de huizen met de schuine dakpannen nrs. 205, 207, 209 en 211 hebben 1 parkeerplaats dit bij hun huis maar eigenlijk ook 2.

Ik en meerdere met mij willen alleen maar aangeven dat er gewoon te weinig parkeerplaatsen op het dorp zijn dit word alleen maar groter, en jullie kunnen niet zeggen dat iedereen maar op de Uitweg moet gaan parkeren, daar staan ook huizen waar die parkeerplaatsen voor dienen.

En dan nogmaals een geplande reconstructie voor 2015 voor de Dorpsstraat is TE LAAT! Dan is het ook nog zo weer overleg en is de uitvoering nog niet in zicht!

#### *Beantwoording*

Bij de gemeente is bekend dat de parkeerdruk in de Dorpsstraat heel groot is. Zodra de randwegen rondom Harmelen zijn afgerond zal de Dorpsstraat worden heringericht. Bij de herinrichting wordt bekeken hoe de parkeerdruk verlaagd kan worden door het aanleggen van eventuele extra parkeerplaatsen. De bewoners worden bij de herinrichting betrokken. De herinrichting wordt op korte termijn al opgestart zodat het plan klaar ligt wanneer de randwegen zijn afgerond.

De herinrichting van de straat is pas mogelijk, als de nieuwe randweg in gebruik is. Immers, als de Dorpsstraat nu al wordt aangepakt zou dat heel veel overlast en bereikbaarheidsproblemen geven.

De parkeerdruk staat medewerking aan het plan voor 6 woonstudio's niet in de weg. De parkeernormen voldoen immers aan onze Nota parkeernormen, waarin beschreven is hoe de parkeernormen toegepast moeten worden. Volgens de berekening is de toename van de parkeerdruk verwaarloosbaar ten opzichte van de huidige situatie. De parkeerdruk is weliswaar hoog, maar dat geeft geen aanleiding om het plan af te wijzen of aan te passen.

Het klopt dat de bewoners boven de Emté maximaal één ontheffing hebben gekregen voor de blauwe zone geldend op het parkeerterrein voor de Emté supermarkt. De parkeerplaats is bedoeld voor kort parkeerders tijdens de winkeltijden. 's Avonds en 's nachts (tussen 18.00 en 8.00 uur) is de blauwe zone niet meer van kracht en kan iedereen er parkeren.

**>> Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**





HOOGHEEMRAADSCHAP  
**DE STICHTSE  
RIJNLANDEN**

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Woerden 13.022544



Registratiedatum: 09/07/2013  
Behandelend afdeling  
Afgehandeld door/op:

22544  
- 9 JULI 2013

Gemeente Woerden  
De heer L. Lindeman  
Postbus 45  
3440 AA WOERDEN

R.

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.:
B.V.O.:

**Datum**  
8 juli 2013

**Contactpersoon**  
ir. E.J. van der Werf

**Doorkiesnummer**  
(030) 634 5781

**Uw brief d.d.**  
13 juni 2013

**Uw kenmerk**

**Ons kenmerk**  
702899

**Onderwerp**  
wateradvies voorontwerpbestemmingsplan  
Herziening Dorpsstraat 181 Harmelen

**Bijlage(n)**  
1

Geachte heer Lindeman,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan Herziening Dorpsstraat 181 Harmelen gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

### Proces vooraf

Via de digitale watertoets op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is gebleken dat er een waterbelang aan de orde is en een normale watertoetsprocedure doorlopen moet worden. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap per e-mail een informeel advies gegeven op het plan. Dit is in de waterparagraaf verwerkt.

### Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan, op voorwaarde dat bebouwing niet in de Zone Waterstaatswerk is geprojecteerd. Dan voldoet het plan namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Sloop en nieuwbouw met toename verharding van minder dan 500 m<sup>2</sup> hebben geen invloed op het oppervlaktewatersysteem;
- Er mag geen bebouwing plaatsvinden in de nabijheid van de regionale waterkering.

### Wateradvies

#### *Bouwen nabij de waterkering*

De nieuwbouw vindt plaats binnen de beschermingszone van de regionale waterkering, en mogelijk ook binnen de zone Waterstaatswerk. Wij vinden dat het plan hier niet geheel duidelijk over is. De afbeeldingen op pagina 10 van de toelichting, de verbeelding en de tekening in bijlage 2 bij het watertoetsrapport komen onderling niet overeen met betrekking tot de voorgevelrooilijn. Wij verzoeken u de bebouwing buiten de

Poldermolen 2  
Postbus 550  
3990 GJ Houten  
T (030) 634 57 00  
F (030) 634 59 99  
post@hdsr.nl  
[www.destichtserijnlanden.nl](http://www.destichtserijnlanden.nl)

Wilt u bij beantwoording van deze brief de datum en ons kenmerk vermelden.



waterstaatswerkzone van de regionale waterkering te situeren. In de bijlage bij deze brief is een kaartje met de ligging van de waterkering opgenomen.

**Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u om ons te informeren over de terinzageleggingstermijn van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast adviseren wij u voor de bouwwerkzaamheden een watervergunning aan te vragen bij het waterschap. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer Booij. Hij is bereikbaar via telefoonnummer (030) 634 5784 of e-mail [Booij.ej@hdr.nl](mailto:Booij.ej@hdr.nl).

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Van der Werf. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 5781 of e-mail [watertoets@hdr.nl](mailto:watertoets@hdr.nl).

Met vriendelijke groet,  
Dijkgraaf en hoogheemraden,  
namens hen,


ir. C.J.M. van Vliet  
hoofd afdeling Planvorming & Advies



**Bijlage: Ligging zone waterstaatswerk**



© De auteursrechten en databankrechten zijn de eigendom van de voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster, Dinslag, 2009

 <b>TOPOGRAFISCHE DIENST KADASTER</b>	Poldermolen 2 Postbus 550 3990 GJ Housten	Telefoon: (030) 634 57 00 Fax: (030) 634 59 98 E-mail: post@hdsr.nl
KaartID: Maurits_201305141642	Afdeling: Planvorming en Advies	Datum: 14-5-2013
Project: Dorpsstraat 181, Harmelen	Omschrijving: Waterstaatswerk (rood- en beschermingszone (grjs) regionale waterkering	Paraaf: Maurits van Breuk Schaal: 1:350 (A4)