

Bestemmingsplantoets

plan	Het uitbreiden van de bestaande consistorie
locatie	Noordse Dorpsweg 4 in Noorden
zaak nummer	W-2017-0337-DZ_BP-05
datum	22 juli 2021 28 februari 2022 (aanvullende tekeningen)
bestemmingsplan	Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker en de 1 ^e herziening
voorschriften	Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker en de 1 ^e herziening
plankaart	Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, 1 ^e herziening
bestemming(en)	Maatschappelijk – art. 10 ↳ maximum bouwhoogte (13.00 m), maximum goothoogte (7.00 m) ↳ specifieke bouwaanduiding - rijksmonument Waarde Archeologie 3 – art. 23
toetsing	Artikel 10 Maatschappelijk 10.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - maatschappelijke voorzieningen; <i>Het betreft hier het uitbreiden van de bestaande consistorie van de Hervormde Kerk.</i> → akkoord - ondergeschikte horeca tot ten hoogste horecacategorie 1, conform Bijlage 3 Lijst van horeca categorieën; → n.v.t. - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' op de verbeelding een horecafunctie tot en met horecacategorie 2, conform Bijlage 3 Lijst van horeca categorieën, uitsluitend op de begane grond; → n.v.t. - ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' op de verbeelding, een rijksmonument; <i>Er zit op dit perceel een specifieke bouwaanduiding voor rijksmonument op de bestaande kerk.</i> → akkoord - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' op de verbeelding, een begraafplaats; → n.v.t. - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding detailhandel; → n.v.t. - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' op de verbeelding, een sporthal; → n.v.t. - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding één bedrijfswoning, met daarbij behorend: → n.v.t. - de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m²; → n.v.t. - mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt; → n.v.t.

met de daarbij behorende:

- i. water- en groenvoorzieningen;
- j. installaties ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
- k. wegen en paden;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. voorzieningen van algemeen nut;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

→ akkoord

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; *De uitbreiding komt deels buiten het bouwvlak te liggen. Aan de voorzijde en aan de achterzijde steekt het gebouw uit t.o.v. het bouwvlak.* → strijdig
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij het maximum bebouwingspercentage van het desbetreffende bouwvlak door een bouwaanduiding is weergegeven op de verbeelding; *Er is geen maximum bebouwingspercentage op de verbeelding weergegeven op dit perceel, dus het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.* → akkoord
- c. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is weergegeven op de verbeelding; *Op dit perceel zit op de verbeelding een aanduiding voor maximum goot- een bouwhoogte (7.00 m. en 13.00 m.). Deze aanduiding zit alleen ter plaatse van het bouwvlak. Buiten het bouwvlak geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6.00 m. en 10.00 m. De hoogtematen die op de tekeningen staan aangegeven, zijn gemeten vanaf het bouwkundig peil (bovenkant vloer) en niet vanaf het peil zoals is bedoeld in het bestemmingsplan (bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld). Op de tekening 'detail 06' is te zien dat het maaiveld -0.575 onder het bouwkundig peil ligt. De goothoogte van de uitbreiding wordt, vanaf het maaiveld gemeten, 3.675 m. (platte dak van de éénlaags aanbouw) en 4.627 m. (goot van de meerlaagse uitbreiding). De meerlaagse uitbreiding heeft hellende dakvlakken, die worden afgetopt door een plat vlak. Hierdoor bevindt de druiplijn zich aan de onderzijde van het schuine gedeelte van het dak en niet ter hoogte van het afgeknotte dak. De bouwhoogte wordt respectievelijk 3.675 m. en 8.127 m. De (sier)schoorstenen op de voorgevel zitten op 8.791 m. hoogte, maar kunnen worden aangemerkt als ondergeschikt bouwdeel en zodoende buiten beschouwing worden gelaten (steken minder ver uit dan 0.75 m).* → akkoord
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel

toegestaan met een maximaal verkoopvloeroppervlak van 200 m². *Er zit geen aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding op dit perceel.* → n.v.t.

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel; *De hellingbaan met hekwerk en trap is een bouwwerk, geen gebouwen zijnde welke is gelegen binnen het bouwperceel.* → akkoord
- b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn; → n.v.t.
- c. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, → n.v.t.
- d. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter; → n.v.t.
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter; *De hellingbaan met hekwerk en trap, wordt minder hoog dan 3.00 m. (circa 1.555 m.)* → akkoord
- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak; *De hellingbaan met hekwerk en trap, komt buiten het bouwvlak te liggen. Het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak is voor minder dan 50% bebouwd.* → akkoord
- g. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn. → n.v.t.

Artikel 23 Waarde - Archeologie - 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.
→ akkoord

23.2 Bouwregels

23.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. → *Zie wijziging van dit artikel in de 1^e herziening van het bestemmingsplan verderop in deze bestemmingsplantoets.*

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

23.3.1 Verbod

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m² (...)
De werkzaamheden vinden plaats over een oppervlakte die kleiner is dan de gestelde drempel van 10.000 m². De activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' is dus niet vereist. → n.v.t.

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Goothoogte

Boven de 'maximale goothoogte' zijn platte daken niet toegestaan.
De uitbreiding heeft hellende dakvlakken, die worden afgetopt door een plat vlak (afgeknot zadeldak). Dit stukje plat vlak zit net onder de nokhoogte van het gebouw, maar boven de maximale goothoogte op iets minder dan 8.127 m. hoogte → strijdig

Artikel 1 - Begrippen

1.52 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, zoals:

- begraafplaatsen; en/of
- bibliotheken; en/of
- gezondheidszorg; en/of
- jeugdopvang; en/of
- naschoolse opvang; en/of
- onderwijs; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- praktijkruimten; en/of
- religie; en/of
- (...)

Gebruik voldoet aan begripsomschrijving 'Maatschappelijk'. → akkoord

Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, 1^e herziening

Artikel 2 Wijze van meten

Het bepaalde in artikel 2.2 ("De goothoogte van een bouwwerk") van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is als volgt aangepast:

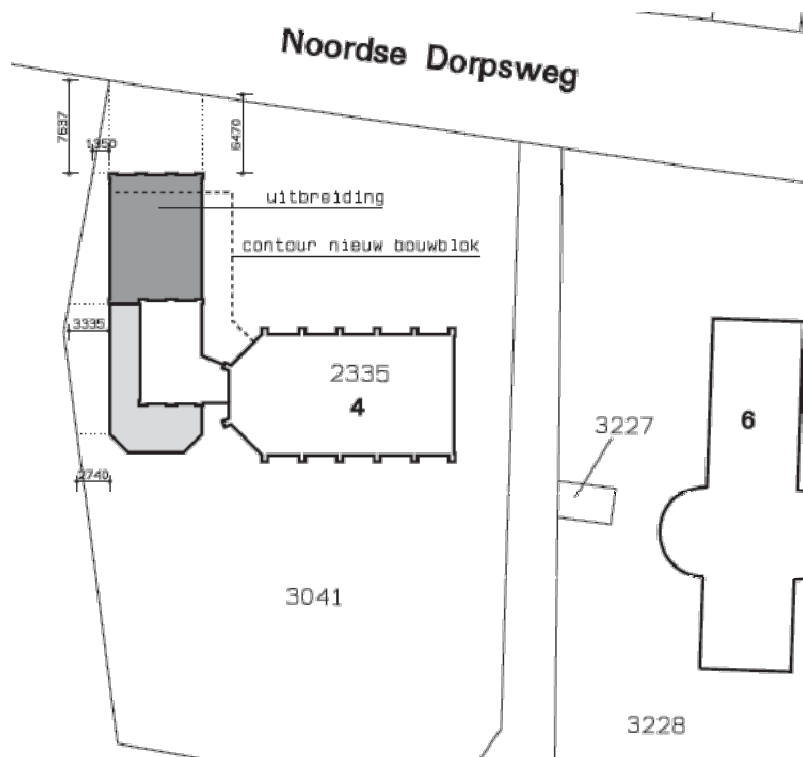
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de afscheiding van dakterrassen; boven de goothoogte zijn geen platte daken toegestaan, behoudens op dakkapellen". *Er komt een stukje plat dak boven de goothoogte. → strijdig*

Artikel 10 Maatschappelijk

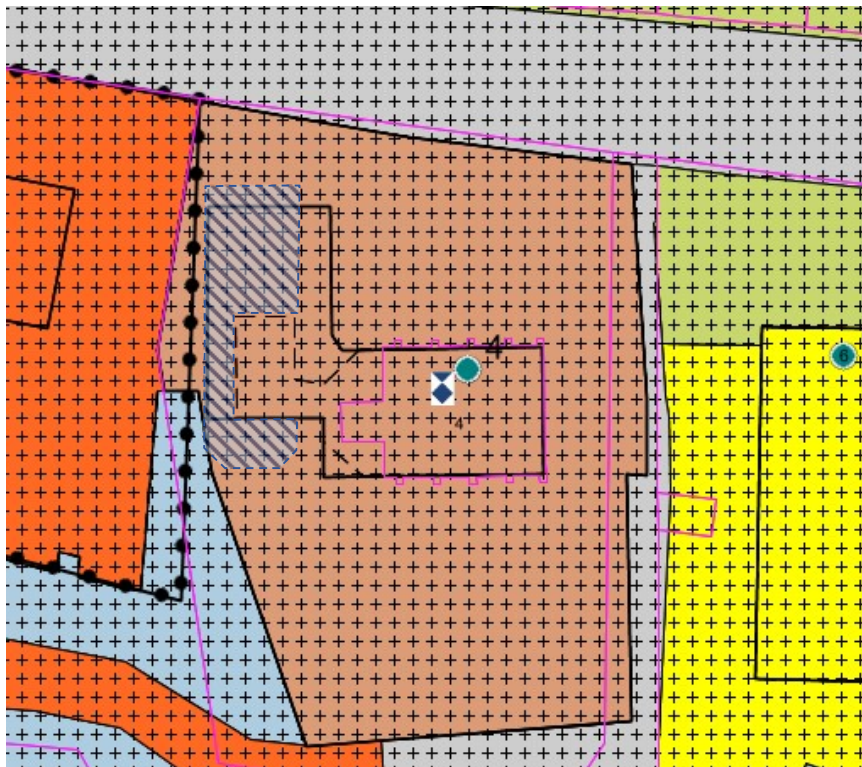
10.5 Specifieke gebruiksregels

	Aan artikel 10.5 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is de volgende gebruiksregel toegevoegd: "Gebruik is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 4 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien." <i>Advies verkeerskundige is positief, er is voldoende parkeergelegenheid. → akkoord</i> Artikel 23 Waarde - Archeologie - 3 23.2 Bouwregels Het bepaalde in artikel 23.2.1 ("Omgevingsvergunning voor het bouwen") van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is vervangen door: "Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een (totale) oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld." <i>De uitbreiding is kleiner dan de gestelde drempel van 10.000 m², dus er is geen archeologisch rapport vereist. → n.v.t.</i>
conclusie	Strijdig
opmerkingen	
toetser	Céline Melzer

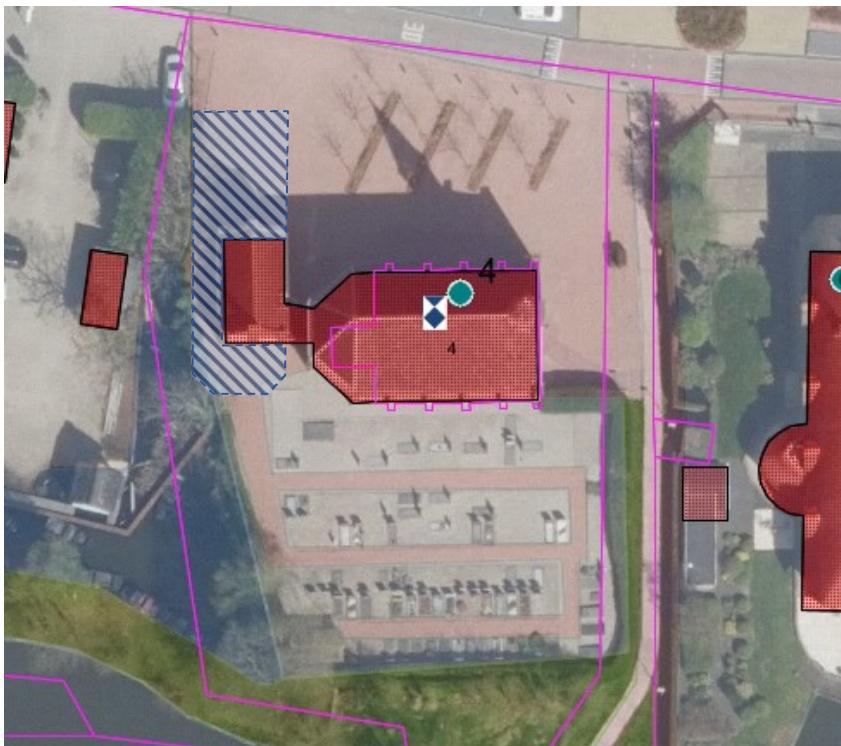
begripsbepalingen en andere algemene bepalingen zoals straf-, overgangs- en algemene wijzigings- of vrijstellingsbepalingen worden niet automatisch in dit document opgenomen; hiervoor wordt verwezen naar de originele plantekst.



Situatietekening



Verbeelding Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, 1^e herziening, met daarop het bouwplan geprojecteerd.



Luchtfoto met daarop het bouwplan geprojecteerd