

**Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en  
Beneluxlaan**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
1.4 Geldende beheersverordening en geldend inpassingsplan	7
<b>Hoofdstuk2 Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	10
<b>Hoofdstuk3 Beleid</b>	<b>19</b>
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Gemeentelijk beleid	26
<b>Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten</b>	<b>34</b>
4.1 Inleiding	34
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.3 Bedrijven en milieuzonering	34
4.4 Luchtkwaliteit	36
4.5 Trillingen	37
4.6 Geluid	37
4.7 Verkeer	40
4.8 Parkeren	40
4.9 Ecologie	41
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.11 Water	44
4.12 Bodem	48
4.13 Niet gesprongen explosieven	49
4.14 Externe veiligheid	50
4.15 Kabels en leidingen	52
4.16 Duurzaamheid	52
<b>Hoofdstuk5 Juridische beschrijving</b>	<b>54</b>
5.1 Algemeen	54
5.2 Toelichting op de regels	54
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>57</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.2 Economische uitvoerbaarheid	58
<b>Bijlagen toelichting</b>	
<b>Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan</b>	
<b>Bijlage 2 Notitie vormvrije mer-beoordeling</b>	
<b>Bijlage 3 Memo bedrijven en milieuzonering</b>	
<b>Bijlage 4 Nader onderzoek geluid school</b>	
<b>Bijlage 5 Onderzoek luchtkwaliteit</b>	

<b>Bijlage 6</b>	<b>Trillingsonderzoek</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Akoestischonderzoek</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Ontwerp-besluit vaststelling hogere waarden</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Onderbouwing parkeren</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Quick scan Flora en fauna</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Stikstofberekening</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>AERIUS-berekening-realisatiefase</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>AERIUS-berekening gebruiksfase</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Verkennend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Onderzoek externe veiligheid</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Advies Veiligheidsregio Utrecht</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>Verslag inloopavond</b>





## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In het hart van Woerden, rondom het Stationsgebied, vinden tal van ontwikkelingen plaats die kansen bieden om in het Stationsgebied een nieuw stadsdeel te creëren met een prettige maat en schaal, goede voorzieningen en waar het prettig wonen is. Dat biedt kansen om de stationsomgeving in Woerden te verbeteren voor de komende tientallen jaren. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit gebied heeft de gemeenteraad van Woerden een stedenbouwkundige visie vastgesteld op 1 juni 2021. Bouwveld B maakt onderdeel uit van deze visie. In bouwveld B ligt de projectlocatie waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft.

In het Stationsgebied ligt op de hoek van de Minkemalaan en Beneluxlaan een braakliggend perceel. De eigenaar heeft het voornemen om op dit perceel een appartementencomplex te ontwikkelen, één en ander conform de stedenbouwkundige visie Stationsgebied Woerden.

De ontwikkeling van een woongebouw op het betreffende perceel past niet in het geldend bestemmingsplan. Om één en ander juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan voorbereid.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie op de hoek van de Minkemalaan en Beneluxlaan in Woerden. Deze locatie ligt centraal in de stad, ten zuiden van de spoorlijn Gouda - Utrecht. Ten westen van het perceel ligt het Minkemacollege, terwijl aan de oostzijde van het plangebied het te ontwikkelen woongebied Snellerpoort ligt. Op onderstaande luchtfoto is de locatie aangeduid.



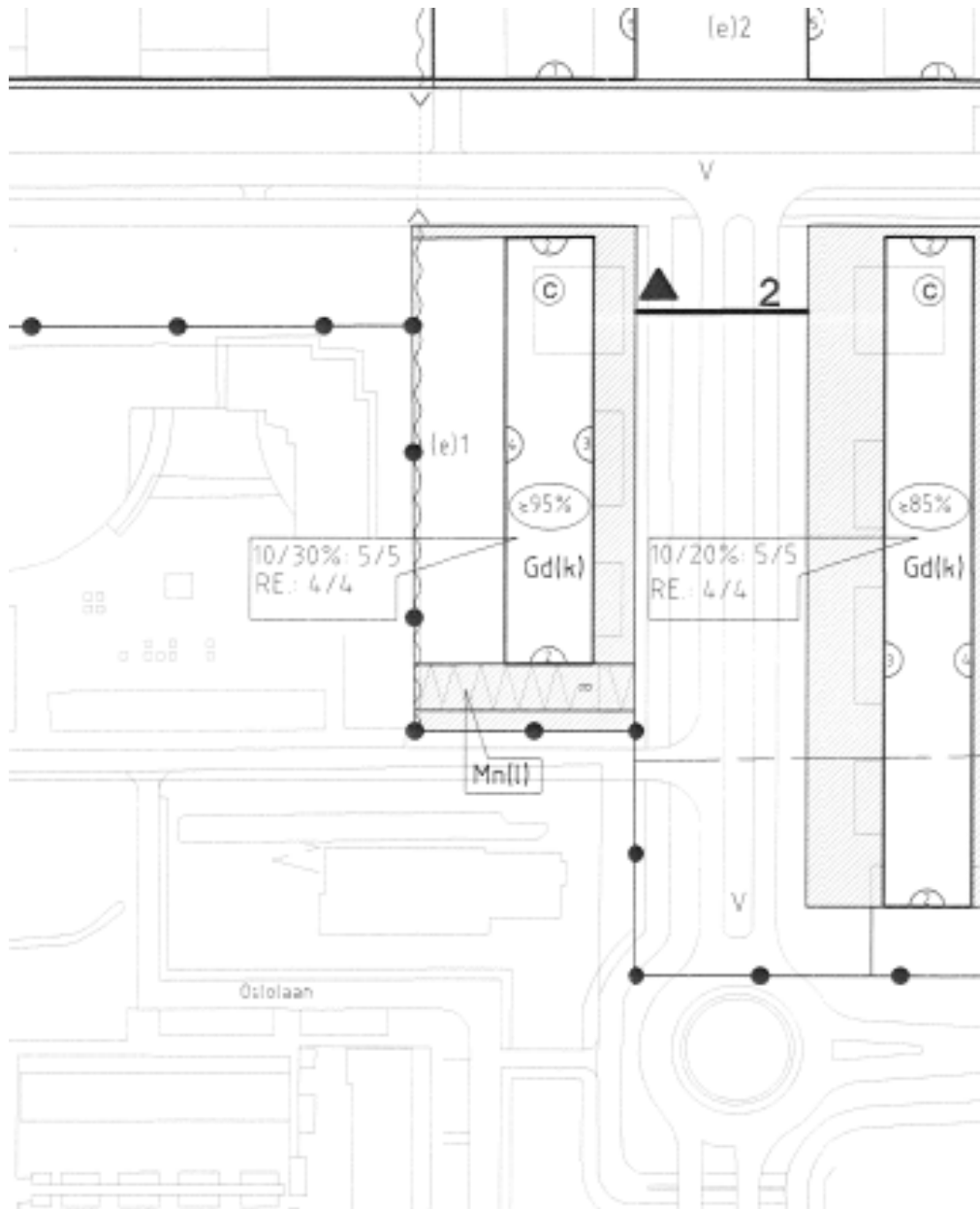
*Afbeelding: ligging plangebied*

### **1.3 Leeswijzer**

Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Ten slotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **1.4 Geldende beheersverordening en geldend inpassingsplan**

Voor het plangebied op de locatie van de Minkemalaan en de Beneluxlaan geldt thans de beheersverordening "Woerden 2013", zoals vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Woerden. Op grond van deze beheersverordening zijn de regels en de plankaart van toepassing van het bestemmingsplan "Snellerpoort". Volgens laatstgenoemd bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Gemengde doeleinden". Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding: verbeelding bestemmingsplan "Snellerpoort"

Binnen de geldende bestemming is een tal van functies toegestaan, zoals kantoren, beursgebouwen, horeca- en recreatiebedrijf, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijk, sociale en culturele voorzieningen. De functie wonen is binnen deze bestemming echter niet toegestaan. Daarom is het beoogde bouwplan voor het woongebouw in het plangebied in strijd met de geldende beheersverordening.

Op de planlocatie is eveneens het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen" van toepassing, zoals dat op 24 mei 2017 door de gemeenteraad van Woerden is vastgesteld. Met het paraplubestemmingsplan worden alle bestemmingsplan in de gemeente aangevuld met een regel die verwijst naar de geldende parkeernormen. De reeds bestaande parkeernormen zelf worden niet gewijzigd.

## bestemmingsplan Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan

Verder geldt voor het plangebied voorts het inpassingsplan "Kantoren", dat door Provinciale Staten van Utrecht op 10 december 2018 is vastgesteld. Dit inpassingsplan is er op gericht om onbenutte planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren te reduceren. Volgens de regels van dit inpassingsplan mag in het betreffende deel van het plangebied van het inpassingsplan een bruto vloeroppervlak van 8.000 m<sup>2</sup> aan zelfstandige kantoren worden gebouwd.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Oorspronkelijk was het gebied, net als de andere, omliggende gronden aan de zuidzijde van Woerden, grotendeels in gebruik als agrarische grond. Door de ontwikkeling van de omliggende gronden is agrarisch gebruik niet meer actueel. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit onbebouwd terrein.



*Afbeelding: bestaande situatie terrein (november 2021)*

### 2.2 Nieuwe situatie

#### 2.2.1 Stedenbouwkundige visie Stationsgebied

##### *Algemeen*

De gemeentelijke ambitie is om het Stationsgebied van Woerden te laten veranderen in een levendige entree van de stad met betere verbindingen én ruimte voor woningbouw. Op korte termijn gaan al enkele ontwikkelingen van start. Waaronder de invulling van het Oude Minkema en woningbouw in het zuidoostelijke deel. Daarnaast komen er onderzoeken naar ingrepen voor de langere termijn.

Als eerste stap heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 de stedenbouwkundige visie voor het Stationsgebied vastgesteld. In deze toekomstvisie staat hoe het Stationsgebied er in de toekomst in

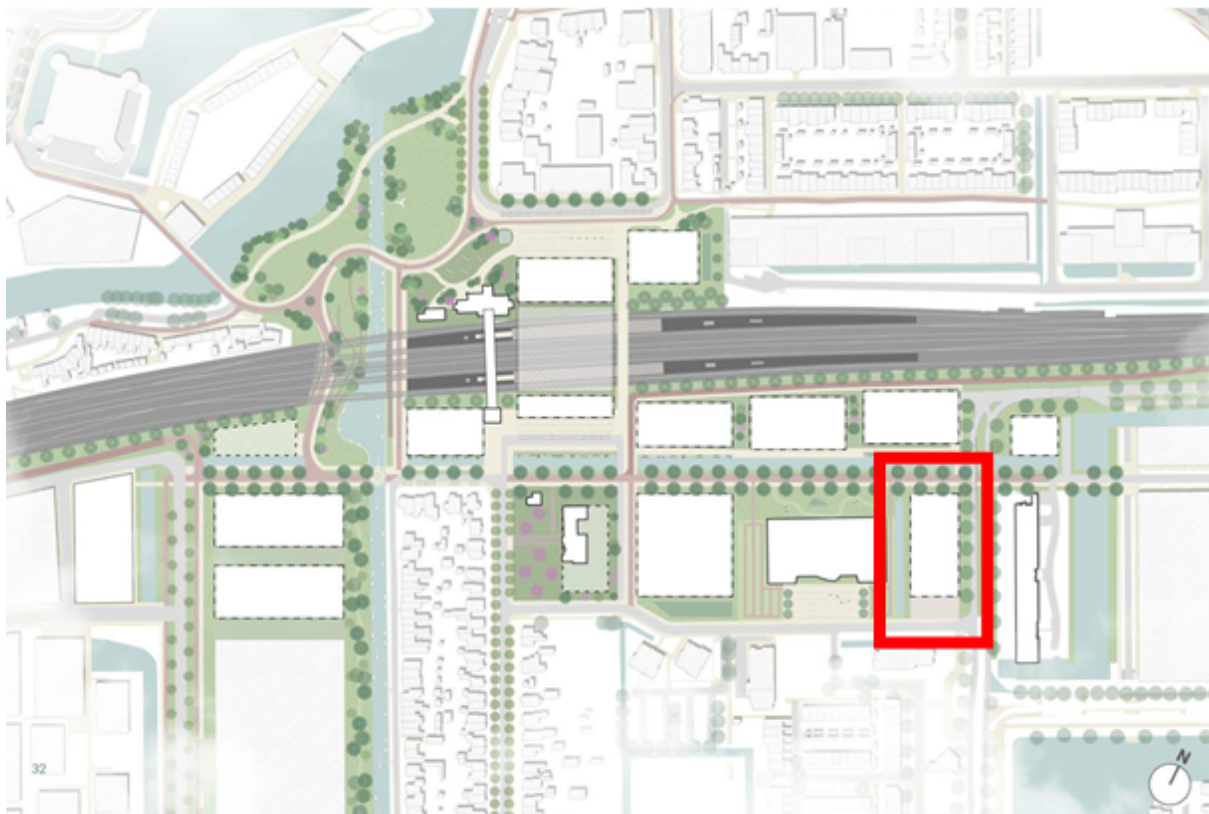


grote lijnen uit gaat zien. Waar komen groen, water, wegen en fietspaden? Hoe kan het parkeren worden opgelost? Waar is plek voor woningbouw, winkels of andere voorzieningen? Inwoners, bedrijven en andere geïnteresseerden hebben meegepraat over de toekomst van het stationsgebied.

Met de visie ontstaat er in de toekomst een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te verblijven. Met prettige verbindingen voor voetgangers en fietsers en openbaar vervoer met een hoofdrol voor water en groen. Het is de ambitie om op termijn de Polanertunnel af te sluiten voor autoverkeer en de onderdoorgang flink te verbreden voor fietsers en voetgangers. Voorwaarde is wel dat er dan elders een goede ontsluiting gerealiseerd moet zijn. Aan de onderdoorgang zou dan één centrale fietsenstalling onder de sporen kunnen worden gemaakt. Daarnaast zou er een voetgangersbrug over de sporen kunnen komen aan de oostzijde van de perrons. Dit zijn grote ingrepen die alleen mogelijk zijn als provincie, Rijk en/of andere partners financieel bijspringen. Ten zuiden van het station komt er een nieuwe oost-westas voor langzaam verkeer die Nieuw-Middelland met Snellerpoort verbindt. Voor het autoparkeren wordt gedacht aan parkeergarages, in of onder gebouwen.

### *Raamwerk*

De stedenbouwkundige visie voor het Stationsgebied is uitgewerkt in een raamwerk waarbinnen bouwvelden liggen. Het raamwerk wordt gevormd door een heldere, nieuwe stedenbouwkundige structuur die het gebied ordent. Het raamwerk bestaat uit groen, water en infrastructuur.



*Afbeelding raamwerk stedenbouwkundige visie*

Het vastleggen van een raamwerk zorgt dat de ontwikkeling van het gebied gefaseerd en perceelsgewijs kan plaats vinden. Zo ontstaat een duidelijk ontwikkelkader waarin ook andere partijen initiatief kunnen nemen. In dit hoofdstuk wordt de openbare ruimte beschreven aan de hand van de belangrijkste nieuwe dragers in het gebied. De groen- en waterstructuur wordt toegelicht aan de hand van een aantal belangrijke locaties binnen het gebied. Tot slot wordt een eerste beschrijving van de gewenste

beeldkwaliteit in het gebied gegeven. Voor de ontwikkeling de hoek van de Minkemalaan en Beneluxlaan wordt een gericht beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als toetsingskader gaat fungeren voor de beoogde ontwikkeling.

### *Verkeer*

De Stedenbouwkundige visie Stationsgebied Woerden geeft aan dat de auto minder ruimte krijgt in het gebied. Met name doorgaand verkeer, dat door de Polanertunnel rijdt, is straks niet meer mogelijk in het Stationsgebied. Er is dus alleen nog sprake van bestemmingsverkeer. Alle percelen zijn uiteraard wel bereikbaar, soms alleen via de parkeeroplossing. Zowel aan de noord- als zuidzijde van het station is een kiss&ride zone voorzien en is ruimte voor taxi opstelplekken.

Parkeren is en blijft ook in de toekomst een belangrijke opgave in het gebied. Ook al wordt aan de auto een andere positie in het gebied gegeven en wordt uitgegaan van een lagere parkeereis, dan nog ligt er een grote opgave om voor de woningen en andere functies in het gebied voldoende parkeergelegenheid te realiseren.

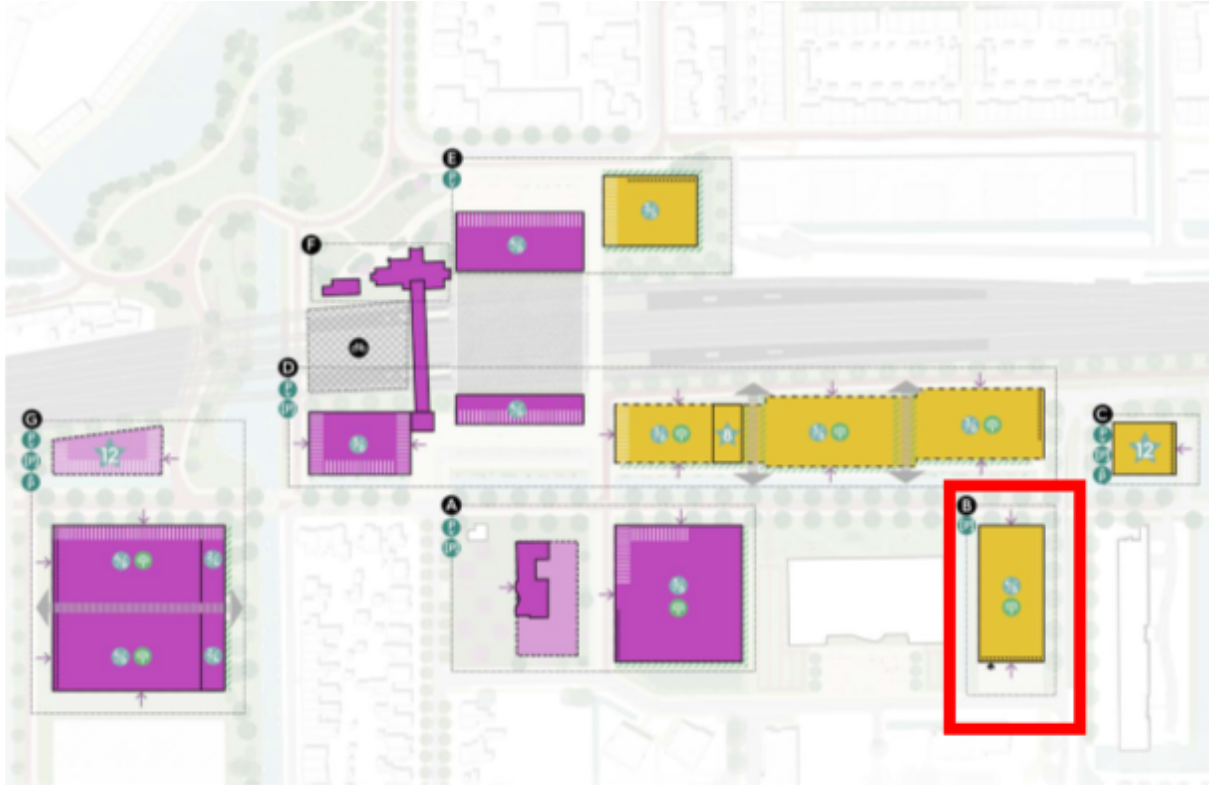
Uitgangspunt is dat parkeren op het eigen kavel opgelost wordt voor iedere ontwikkellocatie. Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is in het natte, drassige Woerden financieel een lastige opgave. Dus er moet gezocht worden naar slimme oplossingen waar dat kan waarbij een optimum gezocht wordt tussen kosten, flexibiliteit en ontwikkelruimte. Immers, bovengrondse parkeergebouwen gaan ook weer ten koste van ontwikkellocaties.

De locatie van Bouwveld B wordt ontsloten via de Minkemalaan, die vervolgens aansluit op de Beneluxlaan. Ten noorden van Bouwveld B wordt een fietspad gerealiseerd, die van west naar oost loopt door het gebied van Stationsgebied. De nieuwbouw krijgt een directe aansluiting op dit fietspad.

### *Bouwvelden*

Voor de bouwvelden binnen het raamwerk zijn eenvoudige spelregels vastgelegd. Deze leggen vast wat nodig is, maar laten vooral ook nog veel vrijheid, omdat de ontwikkeling van het Stationsgebied gefaseerd en over een lange periode ontwikkeld zal worden.





*Afbeelding: bouwvelden*

#### *Bouwveld B*

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volgens de stedenbouwkundige visie in bouwveld B. Op bouwveld B is volgens de stedenbouwkundige visie ruimte voor woningbouw tussen de 4 en 6 lagen. Parkeren dient inpandig te worden opgelost, waarbij de ingang van de parkeerruimte aan de zuidzijde dient te zijn gesitueerd. Toegang tot het blok is zowel aan het Jan Ruijsspad als aan de Minkemalaan gewenst. Verder geven de spelregels aan dat de binnentuin een ontmoetingsfuncties heeft. Aandachtspunten zijn de inpassing van de ongelijkvloerse kruising met de Beneluxlaan. Ook dient een goede overgang gemaakt te worden naar het naastgelegen kavel van de Minkemaschool waarbij het uitgangspunt is dat de sloot gehandhaafd blijft.



### Spelregels Bouwveld B

Over de van toepassing zijnde spelregels wordt het volgende vermeld:

- Volgens de genoemde spelregels dient op maaiveld geparkeerd te worden, waarbij de parkeerplaatsen "ingepakt" dienen te zijn. Hieraan wordt in het beoogde plan voldaan, aangezien een gebouwde parkeergarage wordt gerealiseerd.
- Aan de zuidzijde van het gebouw bevindt zich de zone voor de ingang van de parkeergarage. Verder dienen de voordeuren zich zowel aan de noord- als aan de zuidzijde te bevinden. Aan de zuidzijde van het realiseren gebouw is de ingangen van de auto parkeerplaatsen gelegen, terwijl de in- en uitgang van de fietsenstalling aan de noordzijde is geprojecteerd. Aan de west- en oostzijde bevinden zich geen toegangen.
- De spelregels schrijven voor dat er een afwisseling dient te zijn van het aantal bouwlagen. Het te realiseren gebouw bestaat uit 2 delen met verschillende hoogten.
- De binnentuin dient een ontmoetingsfuncties te hebben. Op de auto- en fietsenstalling wordt een daktuin gemaakt voor gezamenlijk gebruik.



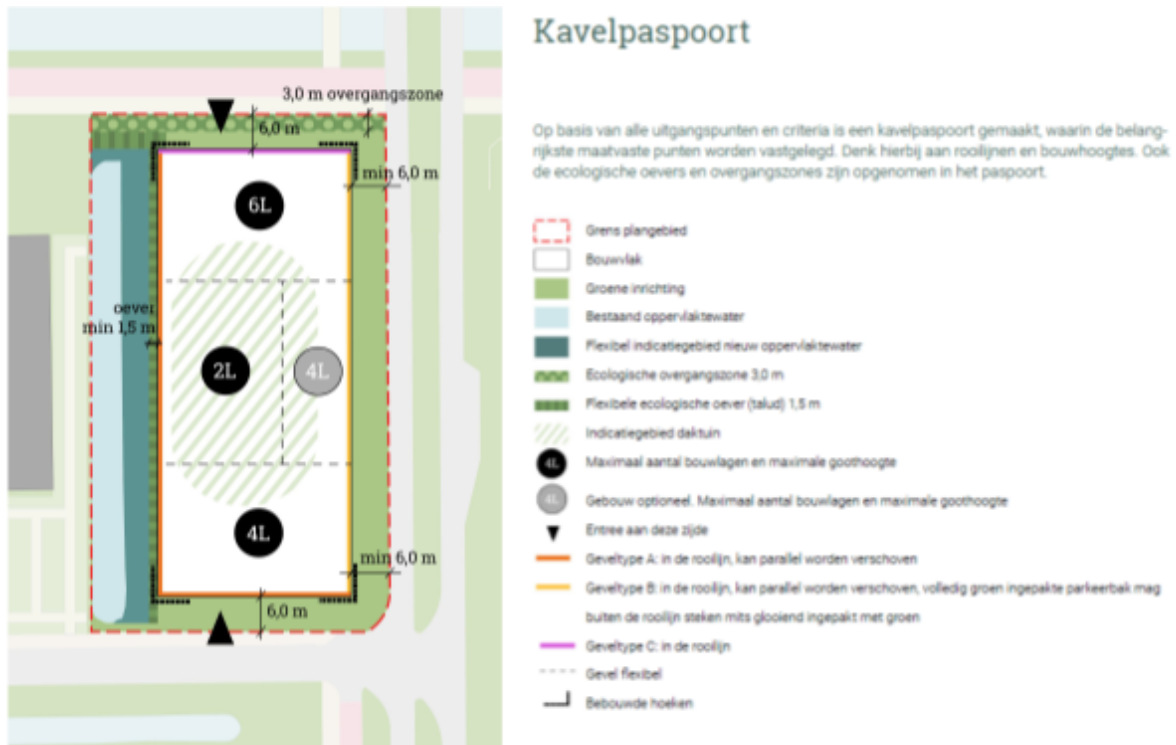
*Afbeelding: voorbeelduitwerking (afbeelding is afkomstig uit Stedenbouwkundige Visie)*

### **2.2.2 Beeldkwaliteitsplan**

In juni 2021 is de stedenbouwkundige visie voor het stationsgebied van Woerden vastgesteld. Het stationsgebied vormt een scharnierpunt in de stad. Een belangrijke plek die de entree vormt naar de stad en het Groene Hart. Om de ontwikkeling op Bouwveld B in goede banen te leiden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de belangrijkste beeldbepalende uitgangspunten zijn vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door SVP en opgenomen in het document d.d. 27 juli 2022 en is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Dit document is in overleg met de gemeentelijke Welstandcommissie tot stand gekomen en deze commissie kan hiermee ook instemmen. Het beeldkwaliteitsplan dient als kader om de plannen voor het bouwveld goed te kunnen toetsen. Daarnaast zorgt dit document ervoor dat de ambities voor het stationsgebied worden behaald. Met de ontwikkeling van Bouwveld B wordt de toon gezet voor de verdere planvorming in het stationsgebied. Dit is van belang, aangezien dit de eerste ontwikkeling die in het stationsgebied gaat plaatsvinden.

In het beeldkwaliteitsplan wordt eerst een samenvatting gegeven van de stedenbouwkundige visie van het stationsgebied. Vervolgens wordt er ingezoomd op Bouwveld B en wordt een weergave gegeven van de kenmerken zijn van bouwveld B en de randen en omliggende bebouwing waarop moet worden aangesloten. Vervolgens worden er voor verschillende onderdelen van beeldkwaliteit uitgangspunten en aandachtspunten omschreven. Op deze onderdelen kan een bouwplan getoetst worden. Het gaat hierbij om het bouwvolume, de overgang tussen openbaar en privé, de gevels en het kleur- en materiaalgebruik.

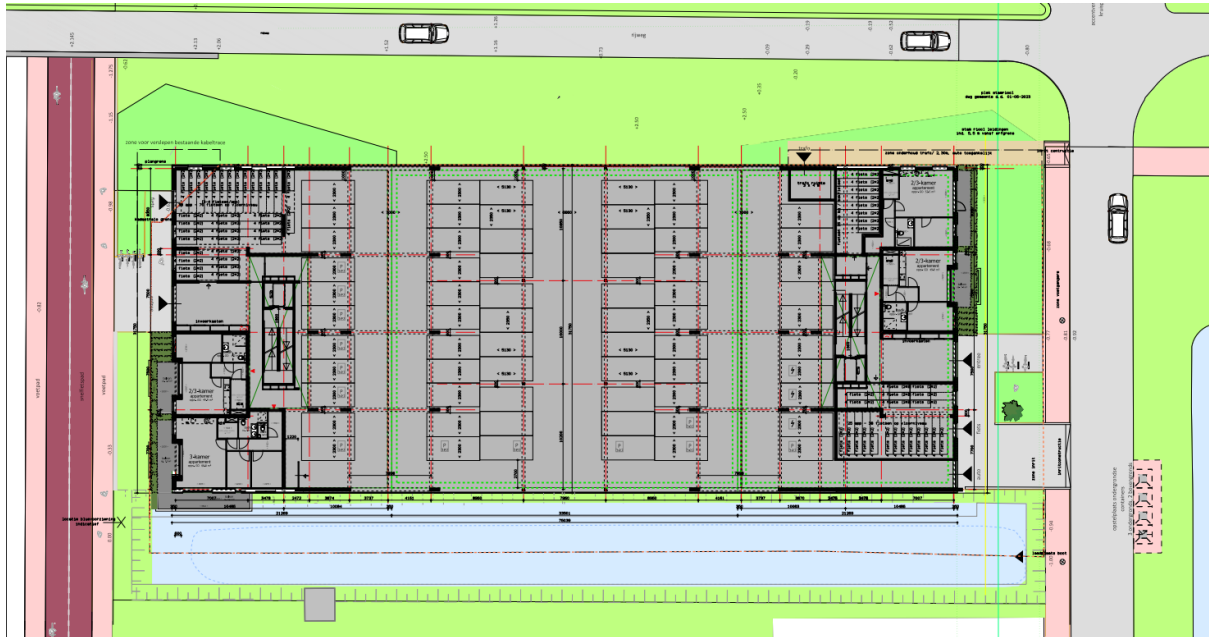


Afbeelding:Kavelpaspoort beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is een kavelpaspoort opgenomen waarin de belangrijkste maatvoerende elementen staan samengevat. Dit kavelpaspoort is weergegeven op bovenstaande afbeelding. De later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning zal aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

### 2.2.3 Buitenruimte

Voor de inrichting van de buitenruimte rondom het gebouw is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding: begane grond

Bij het maken van dit inrichtingsplan zijn de volgende overwegingen gemaakt:

- De watergang aan de westzijde van de kavel wordt maximaal uitgebreid om een zo groot mogelijk oppervlak waterberging te kunnen realiseren. De watergang wordt gecombineerd met een vlonder op het water, zodat het water bereikbaar is vanuit de woongebouwen. De ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde wordt vergroot door de aanwezigheid van het oppervlaktewater (de vierde dimensie, spiegelen in het water).
- Het hoogteverschil tussen het gebouw (wat ontstaat door parkeergarage) en de Beneluxlaan wordt opgelost door een geleidelijke landschappelijke overgang te creëren waarbij het landschap van de daktuin vlekkeloos overloopt in de Beneluxlaan. Hierbij wordt een talud toegepast wat als een laken over het gebied valt. Het landschap van de Beneluxlaan, met (de lineaire) bomenrijen en kruidenrijke bermen wordt doorgetrokken in de zone naar het gebouw.
- De parkeervoorziening worden onder het woongebouw gerealiseerd. Doordat de daktuin en het talud geleidelijk in elkaar overgang ontstaat er geen visuele erfgrens tussen privaat en openbaar. De daktuin is het centrale punt waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten op de verschillende terrassen die zijn voorzien. Dit alles een kleurrijke setting van vaste planten en siergrassen, afgewisseld met solitaire heesters en enkele bomen. De bomen zorgen voor een natuurlijk plafond.
- Aan de westzijde van het gebouw is ruimte om een fysieke verbinding te maken tussen de daktuin en de vergrote watergang. De trappenpartij sluit aan op de vlonder welke boven de watergang zweeft.
- De entree aan de zuidzijde creëert een voorkant van het gebouw richting de Minkemalaan en het Minkema Lyceum. Door het combineren van de verschillende verkeersstromen ontstaat ruimte voor het opzetten van een ruimtelijke en herkenbare entree, welke wordt versterkt met enkele groenaccenten.
- Het zuidelijke bouwvolume is toegankelijk voor voetgangers, fietsers en auto's. De gehele logistiek van het gebouw, zoals bezoekers parkeren, entree van de parkeergarage, laden en lossen, post- en pakketservice en ondergrondse afvalcontainers krijgen hier een plek.
- Het noordelijke bouwvolume is toegankelijk voor voetgangers, fietsers [vanaf het Jan Ruyspad] en is niet toegankelijk voor auto's. De gehele logistiek van het gebouw, zoals bezoekers parkeren, entree van de parkeergarage, laden en lossen, post- en pakketservice en ondergrondse afvalcontainers krijgen (hier) een plek aan de zuidelijke entree van het gebouw.
- Het gebouw staat van binnenuit in verbinding met de parkeergarage en de daktuin. De entreepleinen

vormen de verbinding met het omliggende stedelijk weefsel.

Bij de verdere uitwerking van de buitenruimte worden de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan gehanteerd. Dit betreft de volgende uitgangspunten:

1. Het ontwerpuitgangspunt voor de openbare ruimte is 'groen, tenzij...'
2. Taluds, trappen en andere hoogteverschillen in het gebied worden groen en glooiend ingepast.
3. Daar waar keerwanden nodig zijn, wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen (bijv. schanskorven met gerecycled puin) of van rood-bruine (bak)steen of natuursteen.
4. Oevers worden ecologisch ingericht met een zachte overgang om de biodiversiteit te versterken.
5. De watergang ten westen van Bouwveld B kan worden verbreed, maar behoudt zijn rechte vorm en zachte groene oever. De sloot is typerend voor het onderliggende landschap en is een waardevol element. Om een groene oever te behouden blijft er 1,5 meter vrij tussen het water en de gevel voor een zachte en groene oever.
6. Ter compensatie van nieuw verhard oppervlak dient er voldoende oppervlaktewater te worden gerealiseerd. De eisen van het hoogheemraadschap zijn hierin leidend.

#### **2.2.4 Bouwplan**

Op basis van de stedenbouwkundig visie heeft de initiatiefnemer van de ontwikkeling op de locatie aan de Minkemalaan-Beneluxlaan een bouwplan voorbereid. Dit plan omvat een programma van 63 woningen en 49 parkeerplekken op eigen terrein, waarvan er 45 plaatsen onder het gebouw worden gerealiseerd. 4 parkeerplaatsen worden op het maaiveld naast het gebouw gerealiseerd.

Het plan is opgebouwd uit twee volumes, waarvan het zuidelijke volume bestaat uit 4 lagen (26 woningen), en het noordelijke volume bestaat uit 6 lagen (39 woningen). Het volume aan de zuidzijde heeft een hoogte van 12 meter, gemeten vanaf het maaiveld. Het volume aan de noordzijde heeft een hoogte van 18 meter. Deze twee volumes hebben ieder een eigen entree en adres aan de openbare ruimte. Echter omdat alleen het zuidelijke blok met de auto ontsloten wordt, zal aan deze zijde een pick-up point voor pakketjes worden ingericht.

De blokken zijn opgebouwd uit appartementen gesitueerd rond een centraal trappenhuis, waardoor de blokken een alzijdige oriëntatie krijgen. Op de begane grond zijn naast de entree en de gemeenschappelijke fietsenberging ook woningen gesitueerd, waardoor de plint open en levendig blijft. Elk blok heeft een directe toegang tot het gemeenschappelijke dek vanuit het centrale trappenhuis. De woningen die aan het dek gesitueerd zijn hebben hun buitenruimte-terras ook op dit dek.

De gevels van de blokken zijn opgebouwd uit metselwerk en sluiten aan op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan wat voor het Stationsgebied Woerden is opgesteld. Het tussendeel bestaat uit een parkeerlaag met 49 plekken, waarbij het groene talud van de Beneluxlaan wordt doorgezet over het dek, tot aan het water aan de kant van het Minkemacollege. Aan deze zijde zal een collectief toegankelijk vlonder gerealiseerd worden.

Door de inbedding van de parkeerlaag in het talud, verdwijnt deze zijde van het parkeren uit het zicht. Aan de waterkant zal de gevel van de parkeerlaag op een zorgvuldige manier vormgegeven worden, aansluitend op de sfeer en materialisatie van de vlonder.

Om aan de vereiste parkeernorm worden 4 deelauto's gebruikt en wordt voorzien, die buiten de parkeergarage worden geparkeerd.

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### 3.1    **Rijksbeleid**

#### 3.1.1    **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben betrekking op:

1. Duurzaam water- en bodemsysteem en energietransitie;
2. Het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van onze leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, rekening gehouden met de aansluiting op het verkeers en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land;
3. Het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt gewerkt aan een verdere
4. Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De nieuwe woningbouwlocaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
5. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

#### Toetsing

De woningbouw aan de Minkemalaan-Beneluxlaan wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke netwerk van Nederland en draagt in positieve zin bij aan het nationale belang om zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte.



### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als er ten opzichte van de huidige planologische regeling meer dan 11 woningen worden toegevoegd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt 63 woningen mogelijk. Deze woningen vallen onder 'harde plancapaciteit'. Daarom is hierna de behoefte aan de extra woningen beschreven. Een motivering van de locatiekeuze is niet noodzakelijk omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt en al een stedelijke functie heeft.

#### Provinciale prognose (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. Van 2013 t/m 2018 zijn er 770 woningen opgeleverd. Hierdoor zou een woningbehoefte voor de periode 2019-2028 van 1.550 woningen resteren.

#### Knooppuntenonderzoek (2018)

Woerden wordt in het knooppuntenonderzoek van de Vereniging Deltametropool (NL CS, de knooppunten van de provincie Utrecht uitgelicht; 2018) benoemd als één van de plekken waar de plaatswaarde (de mate waarin Woerden kan profiteren van zijn kwaliteiten) onderbenut is ten opzichte van de knooppuntwaarde (een knooppunt is een plek waar verschillende vervoersmodaliteiten samenkomen). Dat betekent dat er een goede ontwikkelpotentie is en kansen voor vergroting van de plancapaciteit.

#### Regionale woningmarktanalyse (2019)

De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. Daarom is in 2018 een locatie- en woningbehoefteonderzoek (Companen 2019) gedaan in de woningmarktregio van 16 Utrechtse gemeenten (de U16). Dit onderzoek is een bouwsteen voor het Ruimtelijk Economisch Programma van de U10. Hierin zullen afspraken gemaakt worden over de regionale programmering voor de verstedelijkingsopgave (binnen de kaders van de Ruimtelijk Economische Koers).

Uit het Locatieonderzoek en de Woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat de regionale behoefte aan woningen tot 2040 circa 104.000 woningen bedraagt. Voor de Gemeente Woerden is de woningbehoefte berekend op 4.700 woningen (2018 tot 2040). Van deze 4.700 is voor de periode 2018-2023 de potentiële woningbehoefte ingeschat op circa 1.550 woningen en nog eens 1.000 woningen voor de periode tot en met 2028.



Behoeft Woonvisie (2019)

De woningbehoefte in Woerden is beschreven in de gemeentelijke Woonvisie 2019-2024 (2019). In de periode 2017-2030 is volgens de Woonvisie Woerden een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 7%. De periode tussen 2030 en 2040 wordt een kleinere bevolkingsgroei verwacht van 3%. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2023 van 310 woningen per jaar, vanaf 2023 200 woningen per jaar en daarna (vanaf 2028) een iets lagere productie van 180 woningen per jaar.

Uitgangspunt bij de nieuwbouwproductie is een groei in alle kernen, afgestemd op de omvang en vraag in de kern. Voor Woerden zijn 2.000 woningen gepland in de periode 2018-2028. Na 2030 is er aanvullende plancapaciteit nodig als de gemeente aan de woningbehoefte wil voldoen. Het plantekort tussen 2030 en 2040 is 440 (571 inclusief de gebruikelijke 30% planuitval). Woerden-stad kan na 2030 nog wel aan de woningbehoefte voldoen. Inzoomend op de kleine kernen, wordt geconstateerd dat deze na 2030 geen bouw mogelijkheden meer hebben.

Dit betekent dat er op langere termijn behoefte is aan nieuwe locaties om aan de woningbehoefte te kunnen blijven voldoen. Uit ervaring blijkt dat bij projectontwikkeling sprake is van 30% planuitstel. Daarom moet er altijd een zekere overmaat aan plannen in de woningbouwplanning zitten. In onderstaande tabel is een kolom opgenomen wat de benodigde behoefte is inclusief planuitstel.

	Totale beschikbare plancapaciteit	Benodigde plancapaciteit 2018-2028	Benodigde plancapaciteit incl planuitval (30%) 2018-2028	Plancapaciteit tekort (-) of overschot (+) tot 2028	Plancapaciteit tekort/ overschot 2028 tot 2040
<b>Woerden-stad</b>	3700	2000	2600	+1700	+190
<b>Harmelen</b>	360	350	455	+10	-360
<b>Kamerik</b>	75	90	120	-15	-160
<b>Zegveld</b>	115	100	130	+15	-110
<b>Gemeente Woerden</b>	4260	2550	3305	2150	-440

Conclusie

De gemeente Woerden heeft (tot 2040) meer woningen nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Extra woningen, zeker op een binnenstedelijke locatie is positief. Het intensiever benutten van een binnenstedelijke bouwlocatie in Woerden binnen fietsafstand van hoogwaardig openbaar vervoer past bij de ambities.

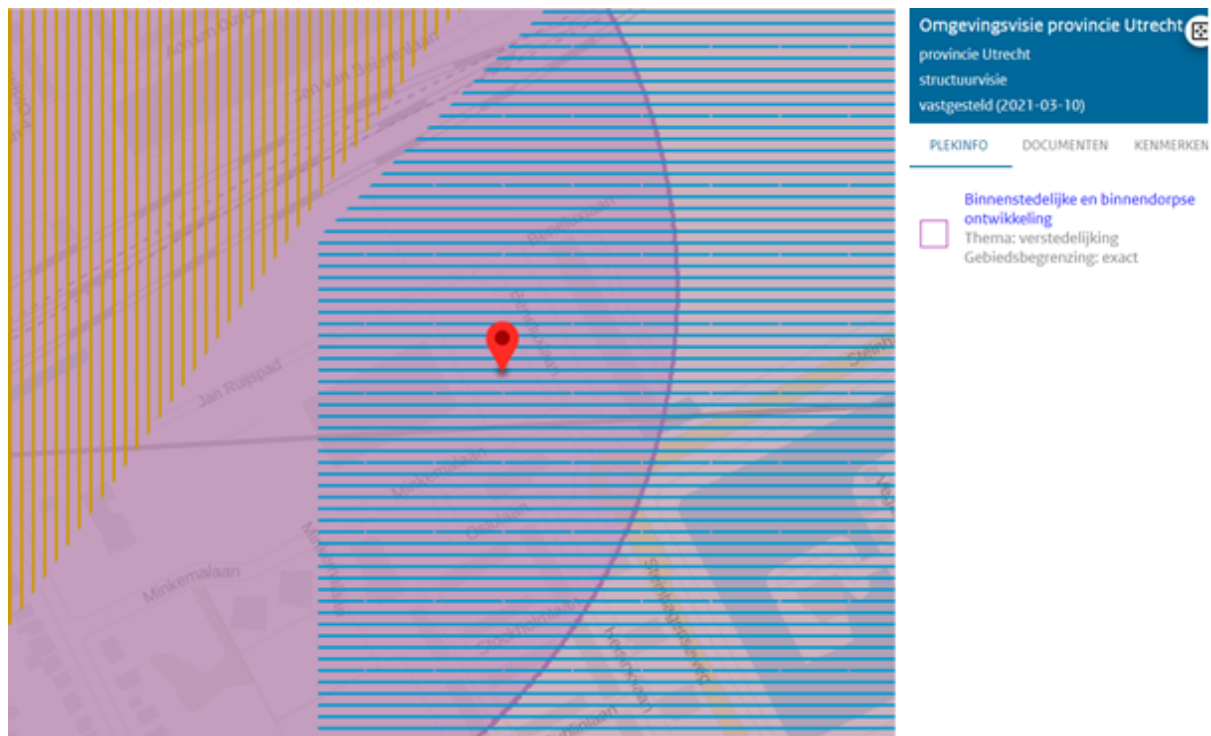
Er is vooral behoefte aan het toevoegen van extra aanbod aan betaalbare woningen en woningen die de doorstroming bevorderen. Het programma geeft hier mede invulling aan, aangezien het beoogde woningbouwprogramma op Bouwveld B voorziet namelijk in koopwoningen in de prijsklasse van € 225.000 tot € 490.000. Gezien deze prijsklasse zullen groot deel van de bewoners van deze nieuwe woning een bestaande woning verlaten, waarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt geholpen. De ontwikkeling voldoet aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (2021)

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. Hierin is Snellerpoort aangewezen als "binnenstedelijke ontwikkeling". In de visie is aangegeven dat de regio U16 waar Woerden onderdeel van is, tot de meest gespannen woningmarktregio's in Nederland behoort. De grote steden Utrecht en Amersfoort, en ook de andere steden en dorpen in de provincie Utrecht, zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Onze provincie heeft de tweede economie van Nederland en is exporteur van zakelijke en financiële diensten aan de rest van ons land. Daarnaast is de provincie sterk op het gebied van ICT, transport en logistiek, life sciences & health en agrifood. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen (bron: Primos 2020). Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. Voor kleinere kernen speelt het vraagstuk hoe deze kernen vitaal te houden. De werkgelegenheid groeit tot 2050 stevig met naar verwachting 100.000 banen en dat is ook nodig voor een goede woon-werkbalans. Het zoeken naar ruimte voor woningen, werklocaties en voorzieningen hangt samen met het zoeken naar ruimte om onze steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken.

De provincie Utrecht kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. En met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Daarbij is een aantal locaties specifiek benoemd als potentiële locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunten, waaronder Woerden. Naar verwachting kan hiermee worden voldaan aan de woningbehoefte tot in ieder geval 2040. Verder wordt ingezet op herstructurering, verduurzaming en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen en is de provincie selectief met het bieden van ruimte voor nieuwe, nog niet geplande bedrijventerreinen.



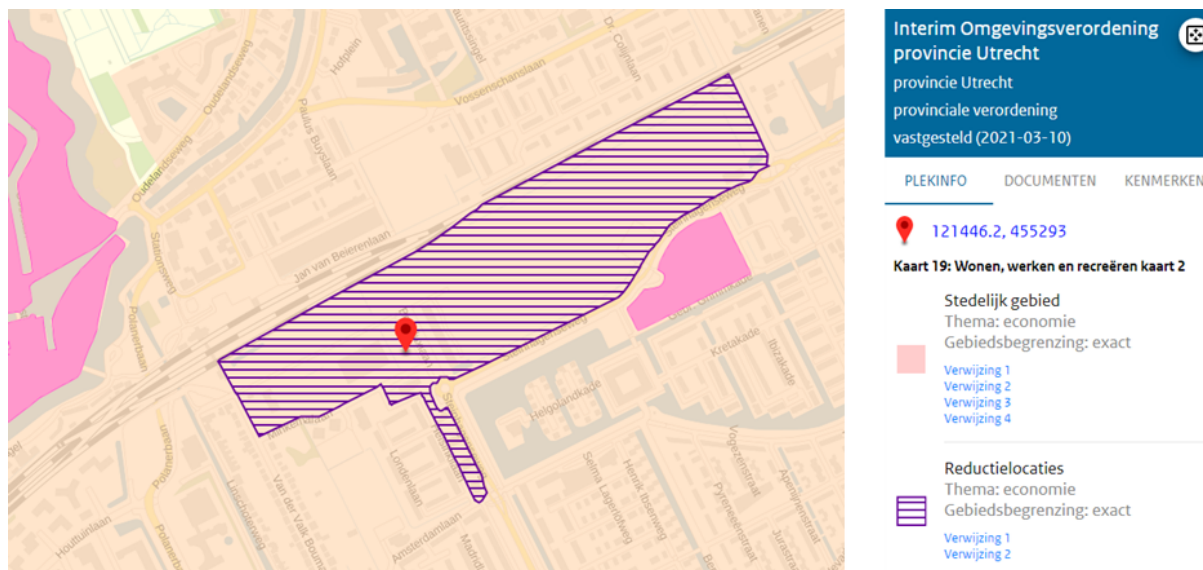
*Uitsnede Omgevingsvisie*

Toetsing

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangeduid binnenstedelijke ontwikkeling. Het herbestemmen van de binnenstedelijk gelegen braakliggende gronden naar een woonbestemming draagt bij aan de vitaliteit van Woerden en het verminderen van het geschetste woningtekort. Doordat de locatie nabij het station Woerden gelegen is (een knooppunt in de Omgevingsvisie), bevordert dit ook nog het OV- en fietsgebruik.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (2021)

Op 10 maart 2021 is de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld. Het plangebied aan de Minkemalaan-Beneluxlaan is daarin opgenomen in het “stedelijk gebied” en onderdeel van een “reductielocatie” waar een afname van het aantal kantormeters is voorzien. Zie onderstaande afbeelding.



#### *Uitsnede Omgevingsverordening*

In de verordening is in artikel 9.15 "Instructieregel verstedelijking" bepaald dat "een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking". De bouw van nieuwe woningen met bijbehorende tuinen, verkeersruimten, water en groen past binnen de kaders van de verordening. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden: de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken (ontwerp, mei 2021) van de provincie Utrecht is aangegeven dat in Woerden in de periode tot 2024 ruim 2.000 woningen worden gebouwd, en in de periode tot 2029 nog eens 1.100. De locatie aan de Minkelaan is daarbij als locatie rondom het stationsgebied genoemd als planlocatie. Aan de gestelde voorwaarde kan worden voldaan.

Het plangebied is aangemerkt als reductielocaties voor Kantoren. Op de reductielocaties zal planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren worden verwijderd (zie Provinciaal Inpassingsplan Kantoren). Deze locaties zijn beschreven in de paragrafen 3.2.1 tot en met 3.2.4 van de Thematische Structuurvisie Kantoren.

#### Toetsing

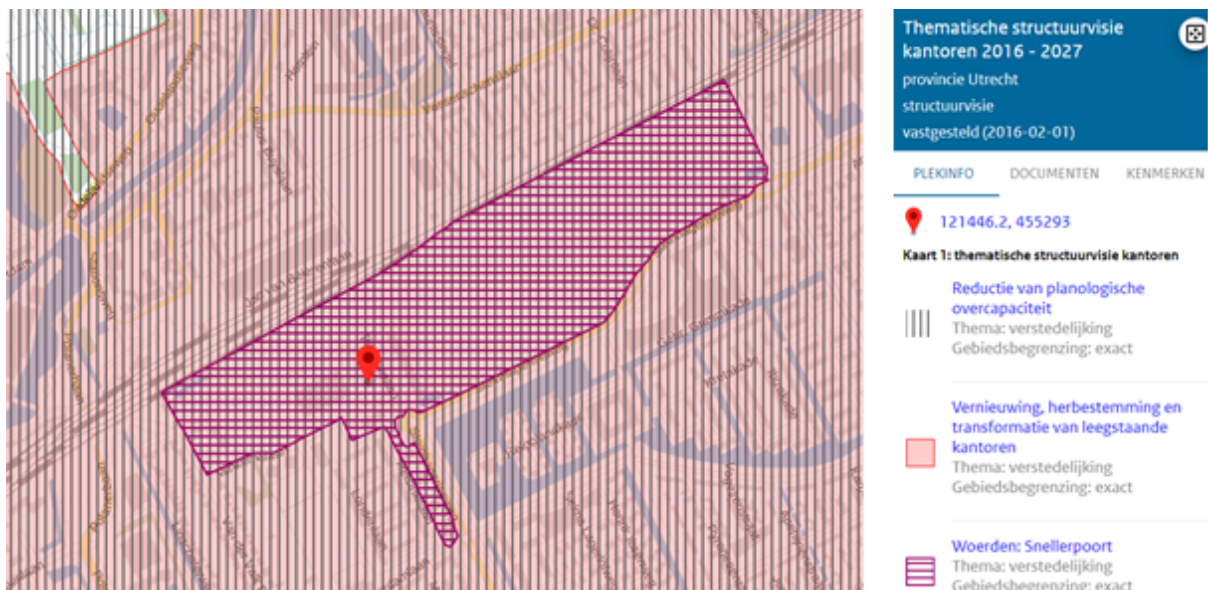
Het bestemmingsplan maakt woningbouw (met bijbehorende tuinen, verkeersruimten, groenvoorzieningen) mogelijk. Er worden, behoudens bedrijf/kantoor aan huis geen zelfstandige kantoren toegestaan.

### 3.2.3 Provinciaal Inpassingsplan Kantoren

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 is aangekondigd dat de provincie met gemeenten en andere partijen in overleg gaat om te komen tot afspraken over het terugdringen van de nog onbenutte plancapaciteit en dat zij wil stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging). Dit heeft geleid tot het vaststellen van de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (hierna: PAK). Met de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (hierna: TSK) is uitvoering gegeven aan het eerdere besluit tot vaststelling van de PAK.

Het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren (10 december 2018) voorziet in de planreductie die in de TSK is aangegeven en maakt onderdeel uit van de PAK. Met 'planologische overcapaciteit' is bedoeld: de in vigerende bestemmingsplannen aanwezige planologische overcapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. De omvang van deze overcapaciteit is bepaald op basis van een feitelijk, onafhankelijk marktonderzoek.

In de thematische structuurvisie kantoren 2016-2027 is aangegeven dat de provincie de plancapaciteit van het projectgebied en omgeving wil reduceren tot ten minste 3.000 m2 bvo. De reductie van plancapaciteit kan plaatsvinden op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe kantoren mogelijk. Met dit bestemmingsplan wordt het plangebied aan de Minkemalaan-Beneluxlaan geschrapt als mogelijke locatie voor nieuwe kantoren. Op onderstaande afbeelding zijn met arceringen de locaties aangewezen waar kantoren mogelijk waren.



*Uitsnede inpassingsplan*

#### Toetsing

De ontwikkeling van woningbouw op de locatie op hoek van de Minkemalaan en Beneluxlaan is in overeenstemming met het provinciaal Inpassingsplan Kantoren. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt immers voorkomen dat er op de locatie kantoren gerealiseerd kunnen worden.

### 3.2.4 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 -2021 is op 7 december 2015 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. Het Bodem-, Water- en Milieuplan gaat op termijn op in de omgevingsvisie. Derhalve wordt met dit plan geanticipeerd op het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet. Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 is gericht op het voorkomen van problemen en vooral op het verbeteren van de Utrechtse leefkwaliteit. In de strategische agenda 2011 - 2015 richt de provincie zich op het behoud en verder verbeteren van het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat in de provincie Utrecht: een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied in combinatie met een sterke economische positie. Voor bodem, water en milieu betekent het centraal stellen van deze doelen:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 wordt bijgedragen aan het realiseren van deze ontwikkelopgaven door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Om focus aan te brengen is dit beleid uitgewerkt aan de hand van vier prioriteiten, die aansluiten bij de ontwikkelopgaven in de strategische agenda:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

Om de beleidsdoelen te realiseren zorgen gemeenten voor ruimtelijke bescherming van water. In de waterparagraaf van het voorliggende bestemmingsplan wordt toegelicht hoe met water wordt omgegaan in het plangebied. In de paragraaf Bodemkwaliteit wordt het aspect bodem nader toegelicht hoe de kwaliteit gewaarborgd is.

### 3.2.5 Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

Uit de provinciale Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 (2018) blijkt dat er in de provincie Utrecht onvoldoende plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Uit het bijbehorende onderzoek Wonen in provincie Utrecht (2017) komt naar voren dat er in onvoldoende mate harde plannen zijn om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. De druk op de woningmarkt in Utrecht is hoog. Er is meer plancapaciteit nodig met concreet zicht op de uitvoering. Verder wordt geconstateerd dat de lage en middeninkomens in de knel zitten en moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt, dat de doorstroming stagneert en dat de kansen om bestaande gebouwen te transformeren naar woningen en in te breiden onvoldoende worden benut. Binnen de provincie begon de aantrekkende koopwoningmarkt vooral in de gemeente Utrecht, maar door een gebrek aan aanbod zijn de prijzen in omliggende gemeenten ook gestegen. Hierdoor komt de betaalbaarheid voor onder meer starters en middeninkomens in gevaar.

De gemiddelde woningbouwproductie in de provincie Utrecht bedroeg in de afgelopen jaren circa 4.000 à 5.000 woningen per jaar. Hoofddambitie om de woningmarkt meer in evenwicht te brengen, is het realiseren van een woningbouwproductie van 7.000 woningen per jaar de komende drie jaar met een bij de woningmarktbehoefte passende differentiatie, met name binnenstedelijk en van een goede en

duurzame kwaliteit. Mede door het aantrekken van de woningmarkt loopt het woningtekort echter op. In de crisistijd is er te weinig gebouwd waardoor er nu een achterstand is. Het overgrote deel van de woningbouwopgave wordt de komende jaren binnen de huidige zogenaamde rode contour gerealiseerd. De provincie gaat in kaart brengen waar binnenstedelijk en op reeds geplande uitbreidingslocaties de kansen liggen. Op basis daarvan gaat ze voor de lange termijn afspraken maken om de woningbouwproductie op peil te kunnen houden.

Met het voorliggend plan worden maximaal 63 woningen mogelijk gemaakt. De nieuw te realiseren woningen dragen bij aan de hoofdambitie om de woningmarkt meer in evenwicht te brengen door de bouw van woningen binnenstedelijk en van goede kwaliteit. Het voorliggend plan is in lijn met dit beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Woerden**

De gemeenteraad van Woerden heeft op 9 juni 2022 de Omgevingsvisie Woerden vastgesteld. De Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking zal treden, stelt het hebben van een integrale, lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling, een Omgevingsvisie, verplicht. Met een actuele Omgevingsvisie beschikt de gemeente over een transparant en strategisch kader voor het afwegen van nieuwe initiatieven die afwijken van het huidige beleid en regels. Ook geeft de Omgevingsvisie een kader voor het actualiseren van het toekomstige Omgevingsplan.

De Omgevingsvisie is een globaal beleidsplan met de strategische hoofdkeuzes voor ontwikkeling van de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. De Omgevingsvisie heeft een perspectief tot 2040 waarbinnen concrete beleidsopgaven voor wonen, werken, recreatie, mobiliteit, schone energie, landschap en natuur- en milieu in samenhang zijn gebracht qua doelen en qua ruimtelijke situering. Daarbij vormen maatschappelijke doelen op het gebied van gezondheid, welzijn, vitaliteit en economische ontwikkeling een rode draad tussen alle opgaven. In de Omgevingsvisie worden ook nieuwe opgaven en transities op het gebied van mobiliteit, landbouw, bodem en klimaat, waar het gemeentelijk beleid slechts ten dele op van invloed is, geagendeerd voor nadere uitwerking in samenspraak met belanghebbenden en andere overheden.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op hoofdlijnen voor een aantal gebieden binnen de gemeente Woerden nader uitgewerkt en toegelicht. Eén van deze gebieden betreft de Poort van Woerden. De Poort van Woerden is de zone langs het spoor bij het centraal station, met groen/recreatieve uitlopers naar landgoed Bredius. Het station en zijn omgeving krijgen een kwaliteitsimpuls, waardoor het spoor geen barrière meer vormt in de stad maar een verbindend element, met fiets- en voetgangersverbindingen over het spoor. In de Stedenbouwkundige visie Stationsgebied Woerden (2021) is de ambitie verwoord. Het gebied vormt zowel een poort naar Woerden als naar het Groene Hart.

In het gebied van de Poort van Woerden ligt volgens de Omgevingsvisie een aantal opgaven. Dit betreft onder andere de verdichting en intensivering van het gebied rondom het spoor naar gemengd wonen en werken. De ontwikkeling van Bouwveld B op de hoek van Minkemalaan en de Beneluxlaan past daarom binnen deze Omgevingsvisie.

### 3.3.2 Actieprogramma Wonen (2018)

De druk op de Woerdense woningmarkt is enorm, met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook ziet de gemeente dat de doorstroming stagneert en dat de prijzen hard stijgen. Niet voor niets is het Actieprogramma Wonen (2018) opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er tot 2030 per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. In 2019 vindt om deze reden een herijking plaats van de woonvisie. Het woonbeleid wordt hiermee vastgelegd in de Woonvisie Woerden 2019-2024 'Woerden woont'. (zie paragraaf 3.3.3).

Eén van de acties is het aanbrengen van meer prioriteit bij projecten. De locatie van de Minkemalaan-Beneluxlaan is een van de projecten die prioriteit krijgt. Een andere actie is het bevorderen van doorstroming, onder andere door nieuwbouw. Ontwikkelaars willen weer bouwen en ook de gemeente heeft al extra ingezet op versnelling van lopende projecten en het aanjagen van grotere gebiedsontwikkelingen. Volgens het Actieprogramma Wonen en plannen wordt in de plannen uitgegaan van tenminste 20% sociale huurwoningen, 10% middenhuur (tot €1000,-) en 20% goedkope en betaalbare koop. Zoals uit paragraaf 3.3.3. blijkt wordt bij de ontwikkeling van Bouwveld B hiervan afgeweken.

### 3.3.3 Woonvisie Woerden (2015 en 2019)

#### *Woonvisie 2019-2024*

Op 14 november 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren, mensen met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en de mensen met een fysieke of mentale handicap. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader. Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad van Woerden een addendum van de woonvisie vastgesteld.

Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort / toenemende behoefte aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en -samenstelling. Hierbij is volop aandacht voor nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en bijbehorende woonbehoefte in de gemeente Woerden. De woningbehoefte tot 2040 is om circa 4.700 woningen netto toe te voegen.

Conform het coalitieakkoord van de gemeente Woerden is opgenomen dat er bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 20% aan sociale huur gerealiseerd moet worden, wat aansluit bij de behoeferaming tot 2030 uit de woningmarktanalyse van Companen (2018). Uit de woningmarktanalyse van Compamen (2018) blijkt verder dat er een fors tekort is aan woningen in de goedkope en betaalbare koop. Op basis van de wensen van de inwoners zou 60% van het nieuwbouwaanbod moeten worden gerealiseerd in het middeldure segment, voor het grootste deel appartementen (40%) en eengezinswoningen (20%) in het koopsegment. In de op 14 november 2019 vastgestelde Woonvisie 2019-2024 wordt uitgegaan van andere percentages voor de verschillende soorten woningen. In de Woonvisie 2019-2024 wordt uitgegaan van 20% sociale huurwoningen, 10% middenhuur en 20% goedkope koop.



Op verzoek van de ontwikkelaar is aan de Regiegroep Stationsgebied voorgelegd of er in de ontwikkeling aan de Minkemalaan-Beneluxlaan alleen koopwoningen gerealiseerd mogen worden gezien de omvang van het complex en het feit dat het 1 complex is. De regiegroep heeft hiermee ingestemd onder de voorwaarde dat een gedifferentieerd complex met koopwoningen waarin 50% betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens gerealiseerd wordt. De NHG-grens ligt in 2021 op €325.000,-. In 2022 ligt deze grens op € 355.000,-. Eén en ander laat onverlet dat het streven blijven van gemeente om op andere locaties in het Stationsgebied 20% sociale huur te bewerkstelligen.

Het woonprogramma in het te ontwikkelen woongebouw bestaat uit 63 woningen. Dit programma is hieronder nader gespecificeerd. In overleg met de gemeente is vastgesteld dat dit programma binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma past.

Type	Aantal	%
Goedkope koop	13	21
Betaalbare koop	20	32
Middeldure koop	23	36
Dure koop	7	11
Totaal	63	100

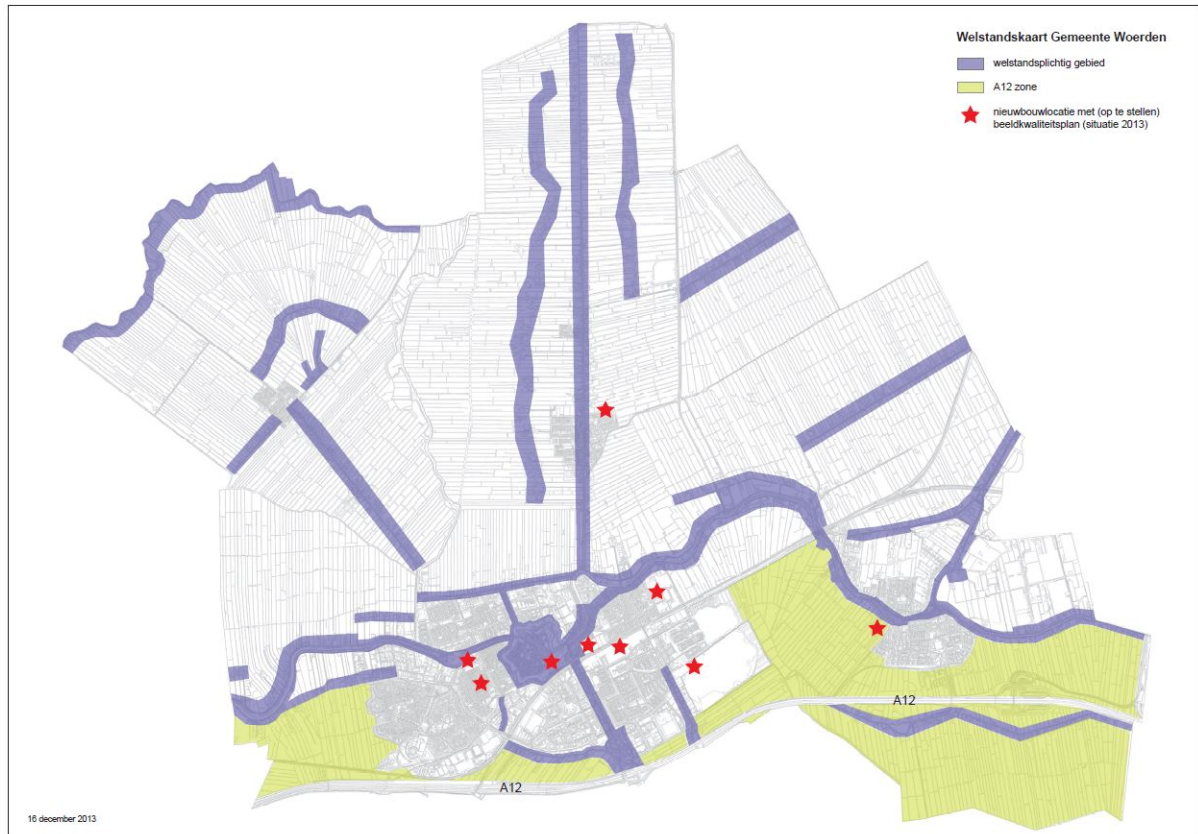
*Programma*

### 3.3.4 Welstandsnota Woerden

Op 31 oktober 2013 is de gewijzigde Welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van het wijzigen van het welstandsbeleid is om meer vrijheid voor de individuele bewoner c.q. eigenaar te creëren. Alleen in de gebieden waar de welstandsplicht geldt, hoeft een aanvraag omgevingsvergunning aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed te worden voorgelegd. Het aantal gebieden waar de welstandsplicht geldt, neemt af. Voor onder andere de cultuurhistorische linten in het buitengebied, de historische binnenstad van Woerden, het beschermd dorpsgezicht Kamerik en het gebied rondom de A12 blijft de welstandsplicht behouden.

De gemeente Woerden is voor 30% welstandplichtig. Onderstaande gebieden zijn welstand plichtig: binnenstad Woerden, beschermd dorpsgezicht Kamerik, waardevolle bebouwingslinten buitengebied A12 zone, nieuwe (her)ontwikkelingslocaties.





Het plangebied aan de Minkemalaan-Beneluxlaan ligt in principe onder het welstandsvrije gebied. Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied is de Stedenbouwkundige Visie Stationsgebied Woerden (2021) opgesteld. Het stedenbouwkundig plan bevat beeldkwaliteitsprincipes op hoofdlijnen. Tevens zijn per bouwveld de spelregels vastgelegd waarbinnen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd.

### 3.3.5 Actieplan CO2-neutraal 2030

De gemeenteraad van Woerden heeft in 2014 de ambitie uitgesproken om in 2030 CO2-neutraal te zijn. Gezien de omvang van de opgave is gemeente Woerden in 2014 gestart met het programma Duurzame Samenleving. Binnen dit programma zijn drie thema's geformuleerd: duurzame organisaties, duurzame buurten, en duurzame bedrijven. Om de ambitie CO2-neutraal te bereiken, heeft de gemeente in mei 2017 het Actieplan CO2-neutraal 2030 "Speerpunt binnen opgave 'Duurzame Samenleving'" vastgesteld. In het Actieplan is een negental beleidsuitgangspunten opgenomen om de genoemde doelstelling te bereiken. Zo ontplooit de gemeente initiatieven voor grootschalige hernieuwbare energie vanuit zon, wind, biomassa en aardwarmte, zet de gemeente zich in om draagvlak te creëren binnen de gemeente voor "CO2-neutraal 2030" en wordt alles in het werk gezet om het boren naar olie en gas onder het grondgebied van de gemeente Woerden tegen te gaan.

Ten aanzien van nieuwbouw is bepaald dat vanaf 2018 alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO2-neutraal worden gebouwd. De rol van de gemeente is daarbij "aanjagen, faciliteren en stimuleren". De gemeente Woerden geeft invulling aan haar rol door inzet van de volgende instrumenten: het uitvoeren van onderzoek, door beleid en regelgeving aan te passen, door meer bewustwording te creëren, door gedrag te beïnvloeden en door financiële middelen beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld het uitvoeringsprogramma of via subsidies.

Woningen zijn volgens de Klimaatmonitor Woerden 2019 verantwoordelijk voor 25% van de totale

CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen in de gemeente Woerden (totaal 297.921 ton CO<sub>2</sub>). Om woningen in de gemeente CO<sub>2</sub>-neutraal te krijgen zet de gemeente in op het verminderen van het gebruik (isolatie, nieuwbouw energieneutraal), het stimuleren van duurzame energie (WKO, zonnepanelen, warmtenet), en het uitfasen van het gebruik van fossiele brandstoffen (wijken van het gas). Vanaf juli 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen zijn (BENG). Om geen stijging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot door woningen te genereren wordt in Woerden alle nieuwbouw vanaf 2018 energieneutraal.

De te realiseren appartementen in het complex zullen 0-op-de-meter-woningen zijn. Dit gebeurt door gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. In het complex wordt gebruik gemaakt van een (bodem)warmtepomp: een warmtepomp maakt gebruik van elektriciteit om warmte uit een bron te onttrekken en gebruikt dus geen aardgas. Als bron kan gebruik worden gemaakt van de lucht of de bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden.

Verder voorziet het plan in het realiseren van een gemeenschappelijke daktuin op bovenzijde van het middendeel van het complex. De realisatie van de daktuin biedt de bewoners extra ruimte voor recreatie en ontmoeten. Met de daktuin is het mogelijk om water te bufferen. Doordat het regenwater op het dak wordt opgevangen en vastgehouden, wordt de beplanting bewaterd. Als bijkomend voordeel heeft dit dat de druk op de riolering compenseert en het tekort aan oppervlaktewater in het omliggend gebied beperkt. Met deze daktuin wordt een bijdrage geleverd aan de gezondheid en het welzijn van de bewoners.

### **3.3.6 Verkeersvisie 2030**

#### Beleid

Op 28 september 2017 is de Verkeersvisie 2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. In de visie is aan de hand van een "missie" het beleid voor de verschillende verkeersdeelnemers beschreven. Het gaat hierbij om hulpdiensten, voetgangers, fietsers, landbouwverkeer, openbaar vervoer, autoverkeer in het centrum, autoverkeer in en langs de rest van de gemeente, parkeren, geluid en luchtkwaliteit.

In de visie is bepaald dat wegen bepaalde afmetingen moeten hebben ten behoeve van de hulpdiensten en het hoofdfietspadennetwerk toegankelijk moet zijn voor hulpdiensten. Met deze inrichtingsprincipes worden hulpdiensten zoveel mogelijk ruimte en bewegingsvrijheid gegeven. Voor langzaam verkeer wordt gestreefd naar het goed en veilig bereikbaar houden van alle publieksvoorzieningen. In de visie zijn daartoe maatregelen opgenomen om deze doelen te bereiken.

Voor het autoverkeer binnen de gemeente wordt gestreefd naar het "zo snel en direct mogelijk" afwikkelen van het verkeer. Doorstroming op de hoofdverbindingswegen is daarbij van belang. Ten aanzien van het parkeren is het uitgangspunt om voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben bij de verschillende voorzieningen in Woerden.

#### Relatie met plangebied

Het aspect verkeer en parkeren heeft in verband met de ontwikkeling van het stationsgebied een uitwerking gekregen in de Stedenbouwkundige visie Stationsgebied Woerden. Deze visie geeft aan dat de auto minder ruimte krijgt in het gebied, met name doorgaand verkeer, dat door de Polanertunnel rijdt, is straks niet meer mogelijk in het Stationsgebied. Er is dus alleen nog sprake van bestemmingsverkeer. Alle percelen zijn uiteraard wel bereikbaar, soms alleen via de parkeeroplossing. Zowel aan de noord- als zuidzijde van het station is een kiss&ride zone voorzien en is ruimte voor taxi opstelplekken.

Parkeren is en blijft ook in de toekomst een belangrijke opgave in het Stationsgebied. Ook al wordt aan de auto een andere positie in het gebied gegeven en wordt uitgegaan van een lagere parkeereis, dan nog ligt er een grote opgave om voor de woningen en andere functies in het gebied voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is in het natte, drassige Woerden financieel een lastige opgave. Dus er moet gezocht worden naar slimme oplossingen waar dat kan waarbij een optimum gezocht wordt tussen kosten, flexibiliteit en ontwikkelruimte. Immers, bovengrondse parkeergebouwen gaan ook weer ten koste van ontwikkellocaties. Uitgangspunt is dat parkeren op het eigen kavel opgelost wordt voor iedere ontwikkellocatie.

De locatie van Bouwveld B wordt ontsloten via de Minkemalaan, die vervolgens aansluit op de Beneluxlaan. Ten noorden van Bouwveld wordt een fietspad gerealiseerd, dat van west naar oost door het gebied van het Stationsgebied loopt. De nieuwbouw krijgt een directe aansluiting op dit fietspad. Voor het parkeren wordt onder de nieuwe woongebouw een parkeervoorzieningen gerealiseerd. Dit betreft een parkeervoorziening op maaiveld.

### **3.3.7 Strategienota Verkeersvisie 2030**

#### Beleid

Op 11 juli 2019 is de Strategienota Verkeersvisie 2030 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. In de strategienota zijn vijf basisprincipes opgenomen:

1. Prioriteit voor fiets- en voetganger: er is in de Verkeersvisie gekozen om de fiets prioriteit te geven voor binnengemeentelijke verplaatsingen (naast uiteraard de voetganger). De omvang van de stad Woerden is geschikt om in principe al het binnenstedelijke verkeer met de fiets te kunnen afwikkelen. Ook tussen Woerden, de diverse kernen en omliggende steden krijgt het (snel)fietsverkeer prioriteit.
2. Openbaar vervoer goed bereikbaar per fiets en te voet: het Openbaar vervoer wordt aangesloten op voor- en natransport per fiets of te voet.
3. Autoverkeer is secundair: het uitgangspunt dat de fietser prioriteit krijgt, legt beperkingen op aan het autogebruik in de stad, bijvoorbeeld aan de doorstroming van het doorgaande autoverkeer wat geen herkomst of bestemming heeft in Woerden. Autoverkeer is secundair in de stad. Uitgangspunten voor het autoverkeer zijn:
  - a. De maximale reistijd vanaf de gemeentegrens/ provinciale weg tot aan de herkomst of bestemming bedraagt maximaal 10 minuten;
  - b. de binnenstad van Woerden in het bijzonder moet bereikbaar blijven per auto voor herkomst- of bestemmingsverkeer.
4. Extra aandacht voor kinderen en mindervaliden: binnen de groep kwetsbare verkeersdeelnemers geven we bij het aanpakken van de verkeersinfrastructuur extra prioriteit aan kinderen tot 18 jaar en aan mindervaliden.
5. Metingen en onderzoeken vormen de grondslag voor alle verkeersingrepen en dienen daaraan vooraf te gaan.

#### Relatie met plangebied

De Stedenbouwkundige visie Stationsgebied Woerden geeft aan dat de auto minder ruimte krijgt in het gebied. Met name doorgaand verkeer, dat door de Polanertunnel rijdt, is straks niet meer mogelijk in het Stationsgebied. Er is dus alleen nog sprake van bestemmingsverkeer. Alle percelen zijn uiteraard wel bereikbaar, soms alleen via de parkeeroplossing. Daarmee wordt uiting gegeven aan het beleid om het autoverkeer secundair te maken.

De locatie van Bouwveld B wordt ontsloten via de Minkemalaan, die vervolgens aansluit op de Beneluxlaan. Ten noorden van Bouwveld wordt een fietspad gerealiseerd, dat van west naar oost door het gebied van het Stationsgebied loopt. De nieuwbouw krijgt een directe aansluiting op dit fietspad. Daarmee wordt prioriteit gegeven aan de fiets- en voetganger.

### 3.3.8 Interferentieverordening bodemenergie Woerden 2019

In december 2019 is de "Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen gemeente Woerden 2019" vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij zijn de plangebieden Snellerpoort, Middelland-Noord en Stationsgebied Woerden aangewezen als interferentiegebied voor bodemenergie. Dit biedt de gemeente meer mogelijkheden om de in het gebied beschikbare bodemenergie doelmatig te gebruiken en om negatieve onderlinge invloed (interferentie) van bodemenergiesystemen op elkaar te voorkomen of beperken.

Bodemenergie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstellingen van de gemeente om energieneutraal en aardgasvrij te worden, naast het gebruik van andere duurzame bronnen zoals zon-, windenergie en biogas. De huidige ontwikkelingen van binnenstedelijke verdichting en hoge ambities op het gebied van energieconcepten zonder aardgas, de drukte in de ondergrond en versterking van de ambitie om naar een energie neutrale stad te gaan, zijn gezamenlijk de aanleiding om de potentie van de ondergrond op het gebied van bodemenergie optimaal te benutten.

Bodemenergiesystemen zijn systemen die voor de verwarming en koeling van gebouwen gebruik maken van de warmte en koude die in de bodem is opgeslagen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen open en gesloten bodemenergiesystemen. Voor open systemen is de provincie het bevoegde gezag, voor gesloten bodemenergiesystemen is de gemeente het bevoegde gezag. Bij gesloten bodemenergiesystemen wordt water (eventueel in combinatie met antivriesmiddel) in buizen door de bodem geleid, zonder dat het in direct contact met het grondwater komt. Hierin onderscheiden zij zich van open systemen, daarbij is namelijk sprake van verplaatsing van grondwater.

In een aantal gebieden in Woerden waar binnenstedelijke verdichting plaatsvindt (zoals het Stationsgebied), is of wordt veel drukte in de ondergrond verwacht. De gemeente is per 1 juli 2013 door het van kracht worden van het Besluit bodemenergiesystemen het bevoegd gezag voor gesloten bodemenergiesystemen en krijgt hierdoor verschillende taken en bevoegdheden. Op grond van het Besluit Omgevingsrecht kan een gemeentelijke verordening worden vastgesteld. Op grond van een dergelijke verordening worden interferentiegebieden aangewezen, waarbinnen bodemenergiesystemen beter op elkaar worden afgestemd en het doelmatig gebruik ervan wordt versterkt. Een interferentiegebied is een afgebakend gebied waar een vergunningplicht geldt voor gesloten bodemenergiesystemen en niet langer een meldingsplicht.

De Verordening geeft ook de mogelijkheid aan het college om een bodemenergieplan (een gebiedsgericht planmatige aanpak) per interferentiegebied op te stellen. In het bodemenergieplan worden sturingsprincipes en ordeningsregels voor bodemenergiesystemen (zowel voor open als gesloten) opgenomen.

In de verordening zijn regels opgenomen voor de gesloten systemen. Doel van de regels is om (a) het meest doelmatige gebruik van bodemenergie - de opslag van warmte en koude in de bodem - te bevorderen en (b) een betere ordening van de ondergrond te bereiken zodat meerdere bodemenergiesystemen kunnen worden geïnstalleerd. Voor het aanleggen van een gesloten bodemenergiesysteem binnen een interferentiegebied is een vergunning (een omgevingsvergunning beperkte milieutoets) van het college van burgemeester en wethouders nodig. Daarbij wordt getoetst aan

de kaders van het bodemenergieplan.

In dit bestemmingsplan zijn voorzieningen ten behoeve van ondergrondse energieopslag mogelijk. Ook bijbehorende technische ruimten zijn toegestaan. De bijbehorende ondergrondse leidingen zijn geen bouwwerken als bedoeld in het bestemmingsplan en daarmee mogelijk.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### 4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

#### Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

#### Onderzoek en conclusie

In verband met de ontwikkeling van Bouwveld B is de Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan opgesteld. Deze notitie is als Bijlage 2 Notitie vormvrije mer-beoordeling bij deze toelichting opgenomen. Uit deze notitie blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, de realisatie van 63 woningen op de hoek van de Minkemalaan en Beneluxlaan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is daarom niet noodzakelijk.

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden

gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

#### Onderzoek

Adviesbureau Cauberg Huygen heeft een analyse gemaakt van de milieuzonering in relatie tot de beoogde ontwikkeling op de hoek van Minkemalaan en Beneluxlaan. De resultaten van deze analyse zijn opgenomen in het memo van Cauberg Huygen d.d. 15 december 2021 met referentienummer 07974-55054-07. Dit memo is opgenomen als Bijlage 3 Memo bedrijven en milieuzonering.

Uit het memo blijkt dat overeenkomstig hetgeen opgenomen is in de VNG-publicatie dient nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluiduitstraling van de school naar de nieuwe woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De overige omliggende functies vormen geen belemmering voor het woningbouwplan (en vice versa).

#### Nader onderzoek geluid school

Als vervolg op de analyse van de milieuzonering heeft Cauberg Huygen in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter beoordeling van de ruimtelijke/akoestische inpasbaarheid van de nieuwe woningen naast het Minkemacollege, een middelbare school. In Bijlage 4 Nader onderzoek geluid school zijn de resultaten van dit onderzoek d.d. 28 september 2022 opgenomen.

In dit onderzoek is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de aangeleverde representatieve bedrijfssituatie, literatuurgegevens en akoestische ervaringscijfers die opgedaan zijn bij vergelijkbare scholen. Het onderzoek heeft betrekking op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L<sub>A</sub>,L<sub>T</sub>) en maximale geluidniveau (L<sub>A</sub>max), en is uitgevoerd volgens de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' (1999).

De geluiduitstraling van de inrichting is getoetst aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit, en ook volgens de normstelling uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke indirecte hinder is beoordeeld volgens de 'Circulaire indirecte hinder'.

#### *Directe hinder*

Voor beoordeling van de ruimtelijke inpassing wordt de geluidimmissie beschouwd volgens het stappenplan van de VNG-publicatie. Uit de berekeningen volgt dat zowel het langtijdgemiddeld als het maximaal geluidniveau (pieken) voldoen aan de toetswaarden volgens stap 2 VNG-publicatie 'gemengd gebied'. Hiermee wordt ook voldaan aan de standaard grenswaarde voor het langtijdgemiddeld en het maximaal geluidniveau uit het Activiteitenbesluit.

Op basis van dit onderzoek wordt een ruimtelijke inpassing van het nieuwbouwplan naast de school mogelijk geacht en is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

#### *Indirecte hinder*

Uit rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de rekenpunten ten hoogste 51 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Circulaire indirecte hinder ter hoogte van de zuidgevel van blok 1 (zuid) overschreden, waarbij de avondperiode

maatgevend is. De maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) wordt nergens overschreden.

Voor de nieuwbouwwoningen kan worden uitgegaan van de vereiste gevelwering van minimaal 20 dB(A) conform het Bouwbesluit 2012. Op basis van de hoogst optredende geluidbelasting van 51 dB(A) zal er een binnenniveau van ten hoogste 31 dB(A) plaatsvinden. Aan de hieraan te stellen norm van 35 dB(A) zal worden voldaan. Volgens de beoordelingssystematiek is er dan geen sprake van indirecte hinder.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt de beoogde bouw van het woongebouw vanuit het oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar geacht.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

#### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

#### Onderzoek

Cauberg Huygen B.V. heeft een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor het nieuwbouwproject van een wooncomplex aan de Minkemalaan-Beneluxlaan te Woerden. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de notitie van Huygen d.d. 17 maart 2022 met referentienummer 07974-55054-06v3. Deze notitie is als Bijlage Onderzoek luchtkwaliteit bij deze toelichting gevoegd.

Ten behoeve van het luchtkwaliteitsonderzoek is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en fijnstof vormen doorgaans de meest kritische en daarmee maatgevende parameters voor toetsing aan de Wet luchtkwaliteit. De NIBM-tool richt zich derhalve op deze parameters om te onderzoeken of er sprake is van een Niet-in-betekenende-mate-bijdragen.

Uit de berekeningen is gebleken dat in de beoogde situatie voor de parameters NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> onder de grenswaarde van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor Niet-in-betekenende-mate-bijdragen wordt gebleven. PM<sub>2,5</sub> wordt niet door de NIBM-tool in de berekening meegenomen. Echter kan worden aangenomen dat PM<sub>2,5</sub> ook als niet in betekenende mate zal bijdragen gezien PM<sub>10</sub> ruimschoots voldoet. Hiermee is er aangetoond er een NIBMbijdrage wordt geleverd aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Voor projecten die een NIBM-bijdrage leveren aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen kan besluitvorming plaatsvinden zonder dat toetsing aan de grenswaarden uit de Wm plaatsvindt.

Om de realisatie van de woningen planologisch mogelijk te maken moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit kader dient eveneens getoetst te worden of de huidige en toekomstige luchtkwaliteit voldoet aan de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Teneinde de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen is de NSL-monitoringstool kaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m<sup>3</sup> ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunten ID 11389 (Beneluxlaan) en ID 11391 (Beneluxlaan) niet (zullen) worden overschreden in 2020 en 2030.



### Conclusie

Gelet op bovenstaande bevindingen is het aspect luchtkwaliteit niet belemmerend voor het plan.

## **4.5 Trillingen**

### Toetsingskader

Aangezien de te realiseren gebouwen op relatief korte afstand van het spoor zijn gelegen, bestaat de kans dat passerende treinen zorgen voor trillingen in de nieuwe gebouwen. Er is daarom in het kader van de ontwikkeling van Snellerpoort, onderzoek verricht naar de trillingssterke in de nieuwbouw ten gevolge van het treinverkeer.

In Nederland bestaat geen wetgeving op het gebied van trillingen. Voor de beoordeling van trillingen ten gevolge van railverkeer in relatie tot hinderbeleving, wordt gebruik gemaakt van Richtlijn B, in 2002 opgesteld door de Stichting Bouwresearch in Rotterdam (SBR). Deze richtlijn, korthedshalve SBR genoemd, bezit een zekere juridische status op basis van jurisprudentie.

### Onderzoek en conclusie

In verband met de voorgenomen ontwikkeling op de hoek van de Minkemalaan en de Beneluxlaan heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een trillingsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van DGMR d.d. 1 juni 2022. Dit rapport is als Bijlage Trillingsonderzoek bij deze toelichting gevoegd.

Uit het trillingsonderzoek blijkt dat de geprojecteerde nieuwbouw zal kunnen voldoen aan de streefwaarden uit de SBR-B. Dit onder de aanname dat het complex wordt voorzien van een paalfundatie, de draagconstructie wordt uitgevoerd in beton en vloeren een laagste buig-eigenfrequentie bezitten van 12 Hz. Er is in dat geval geen trillingshinder te verwachten.

In de bouwregels is opgenomen dat de te realiseren bebouwing moet voldoen aan de aan de SBR-richtlijn Trillingen deel B: 'Trillingshinder voor personen in gebouwen', uitgave 2002 (revisie 2006).

## **4.6 Geluid**

### Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer normen voor geluid van wegverkeers- en spoorweglawaaï vastgelegd. Bij ruimtelijke plannen dient daarom rekening te worden gehouden met de in de Wgh genoemde grenswaarden en bepalingen.

In de Wgh gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de gevelbelastingen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals in dit geval nieuw te bouwen woningen. Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan, mits voldoende onderbouwd. Het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van Woerden, bepaalt of een

overschrijding daadwerkelijk mag plaatsvinden. Dit wordt 'het verlenen van een ontheffing van de voorkeurswaarde' of 'het vaststellen van een hogere grenswaarde' genoemd. Het gaat hierbij om het vaststellen van een hogere grenswaarde dan de voorkeurswaarde en is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan de bron of tussen bron en ontvanger niet doelmatig zijn of financiële of stedenbouwkundige bezwaren ondervinden.

Indien hogere grenswaarden worden aangevraagd en een locatie is gelegen binnen de zones van meerdere geluidbronnen, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen (de cumulatieve geluidbelasting). Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels of andere maatregelen.

### Onderzoek

Door Cauberg Huygen een onderzoek uitgevoerd van het wegverkeer- en het spoorweglawaai ten behoeve van het nieuw te bouwen wooncomplex aan de Minkemalaan-Beneluxlaan in Woerden. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Cauberg Huygen d.d. 20 januari 2023 met referentie 07974-55054-12v3. Dit rapport is als Bijlage 7 Akoestisch onderzoek opgenomen bij deze toelichting.

De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van het wegverkeer op de (nog aan te leggen) Beneluxlaan. De planlocatie is tevens binnen de geluidzone langs de ten noorden gelegen spoorlijn Leiden/Gouda-Utrecht/Breukelen gelegen. Om die redenen is voor de planlocatie een onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd. De overige wegen rondom de planlocatie zijn uitgevoerd als 30 km/uur wegen, welke volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt (Minkemalaan).

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Wegverkeerslawaai Beneluxlaan: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 58 dB.
- Spoorweglawaai: voorkeursgrenswaarde 55 dB, maximale ontheffingswaarde 68 dB.

De berekeningen van de geluidbelastingen Lden zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Uit de berekeningen blijkt dat:

- De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het railverkeer wordt overschreden bij beide appartementenblokken. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 65 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 68 dB niet wordt overschreden.
- De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Beneluxlaan wordt overschreden bij beide appartementenblokken. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 60 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 58 dB tevens wordt overschreden. Ter hoogte van de oostgevel van het zuidelijk bouwblok en de oostgevel van het tussenblok wordt de maximale grenswaarde vanwege de Beneluxlaan overschreden. Hier dienen dove gevels toegepast te worden.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Minkemalaan is sprake van een verhoogde geluidbelasting (> 53 dB), ten hoogste 58 dB zonder aftrek. Hierdoor is extra aandacht noodzakelijk voor de geluidwering van de gevel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting meegenomen in de cumulatie van het omgevingsgeluid en de toetsing aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- De gecumuleerde geluidbelasting (weg en rail) LVL,cum bedraagt ten hoogste 65 dB omgerekend naar wegverkeerslawaai (zonder aftrek).

Er is onderzocht of bron- en/of overdrachtmaatregelen mogelijk zijn. Dit onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- Door het toepassen van geluidschermen langs de wegen kunnen extra geluidreducties worden behaald. Het plaatsen van schermen langs stedelijke wegen is stedenbouwkundig niet gewenst vanwege de benodigde hoogte (vaak even hoog als de beschouwde woonverdieping(en)) en de sociale veiligheid.
- Door de hoogte van de nieuwbouwgebouwen kan alleen voldoende geluidreductie worden gerealiseerd (bij het merendeel van de bouwlagen) door een aanzienlijk hoog geluidscherm te plaatsen langs het spoor. Vanwege de ligging nabij het station en om financiële redenen zijn geluidschermen niet wenselijk. Bovendien wordt opgemerkt dat binnen het stedenbouwkundig plan 'Poort van Woerden' nieuwbouwplannen ontwikkeld zullen worden tussen het voorliggend plan en het spoor (Stationsgebied Woerden). Deze nieuwbouwplannen zullen, afhankelijk van de bouwhoogtes, bijdragen aan een effectieve afscherming van het spoorgeluid ter hoogte van het plan aan de Minkemalaan 1.

Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen, wordt geadviseerd om hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai:

- wegverkeer Beneluxlaan: 58 dB (beide bouwblokken en tussenblok);
- spoorweg: 58 dB blok 1 (Zuid), 65 dB blok 2 (Noord) en 56 dB (tussenblok).

Voor alle woningen (met hogere waarden) is het noodzakelijk om een aanvullend onderzoek naar de gevel geluidwering uit te voeren en te toetsen aan de eisen conform artikel 3.1 t/m 3.3 uit het Bouwbesluit. Hierbij dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidbelastingen conform het gemeentelijk geluidbeleid.

Getoetst is aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor diverse woningen zijn maatregelen nodig teneinde een geluidluwe gevel en buitenruimte te realiseren. Tevens zijn maatregelen nodig voor de woningen aan een dove gevel. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan vormt het gemeentelijk geluidbeleid en de nodige dove gevels een belangrijk aandachtspunt.

De effecten van de komst van de nieuwe woningen op de geluidbelastingen ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen zijn onderzocht en beoordeeld (vanwege de verkeersgeneratie van het plan en geluidreflecties). Ter plaatse van de omliggende school en woningen rondom het plangebied zijn geen hinderlijke geluidstoenames geconstateerd.

### Conclusie

Voor de bouw van het wooncomplex aan de Minkemalaan-Beneluxlaan dienen op grond van de Wet geluidhinder de volgende hogere waarden te worden vastgesteld in verband met de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai:

- wegverkeer Beneluxlaan: 58 dB (beide blokken);
- spoorweg: 58 dB blok 1 (Zuid) en 65 dB blok 2 (Noord).

Het ontwerp-besluit voor de vaststelling van de hogere waarden is als Bijlage 8 Ontwerp-besluit vaststelling hogere waarden bij deze toelichting gevoegd.

Verder zal bij de uitwerking van het plan ervoor worden zorggedragen dat de geluidluwe gevels en buitenruimtes en de dove gevels worden gerealiseerd, één en ander zoals beschreven in het akoestische onderzoek. Eén en ander wordt in de planregels geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

## 4.7 Verkeer

### Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

### Onderzoek en conclusie

De locatie van Bouwveld B wordt ontsloten via de Minkemalaan, die vervolgens aansluit op de Beneluxlaan. Ten noorden van Bouwveld wordt een fietspad gerealiseerd, die van west naar oost loopt door het gebied van Stationsgebied. De nieuwbouw krijgt een directe aansluiting op dit fietspad. Voor het parkeren wordt onder de nieuwe woongebouw een parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren). Bij de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de functie met het hoogst aantal voertuigen per woning per etmaal voor appartementen (koop, appartementen, duur). Dit is gedaan om de worst-case scenario aan te geven. Verder is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk gebied'.

In de beoogde situatie vinden geen vrachtwagenbewegingen plaats. Het plan bestaat uit de realisatie van 63 woningen die volgens de kencijfers van het CROW leiden tot 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Derhalve is naar verwachting sprake van 500 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal verkeersbewegingen kan in het om liggende wegennet worden verwerkt.

## 4.8 Parkeren

### Toetsingskader

In het kader van voorbereidingen van de Stedenbouwkundige Visie Stationsgebied is een parkeervisie voor het Stationsgebied opgesteld. Volgens deze visie vormen de parkeernormen uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen Woerden de basis voor het vaststellen van de parkeereis voor ontwikkelingen in het stationsgebied. Het positieve effect op de parkeervraag door het aanbod en kwaliteit van andere vervoerswijzen (met name openbaar vervoer) bij het station van Woerden zit hierin verdisconteerd. De aanwezigheid van het station is op zichzelf onvoldoende om de parkeereis te verlagen. Dat neemt volgens de parkeervisie niet weg dat het gunstige bereikbaarheidsprofiel van het Stationsgebied kansen biedt om toe te kunnen met minder parkeerplaatsen. Dat sluit ook aan bij de opgave om de verdichtingsopgave te verenigen met een leefbaar, bereikbaar en aantrekkelijk stationsgebied.

Met de juiste randvoorwaarden zijn de omstandigheden in het Stationsgebied Woerden optimaal voor een reductie van de parkeereis. Er zijn dan namelijk voldoende alternatieven voor het maken van verplaatsingen met de auto. Incidenteel autogebruik wordt mogelijk gemaakt door bijvoorbeeld het aanbieden van deelauto's. Bovendien is er – door het reguleren van de directe omgeving – geen (gratis) mogelijkheid om de auto te parkeren in de openbare ruimte. Door niet de parkeernorm te verlagen, maar bereid te zijn tot een reductie op de parkeereis houdt de gemeente Woerden de regie over de wijze waarop de ontwikkelaar bijdraagt aan het organiseren van parkeren en het bieden van alternatieven voor de (eigen) auto in het Stationsgebied.

### Onderzoek en conclusie

Adviesbureau Goudappel heeft een onderbouwing opgesteld voor toekomstige parkeersituatie bij ontwikkeling van het beoogde appartementencomplex. Deze onderbouwing is opgenomen in de rapportage van Goudappel d.d. 7 november 2023 met kenmerk 013794.20221227.N1.08. Dit rapport is als Bijlage 9 Onderbouwing parkeren opgenomen bij deze toelichting.

Plané Vastgoedontwikkeling is voornemens een appartementencomplex met 63 woningen aan de Minkemalaan in Woerden te ontwikkelen. Op eigen terrein worden 64 parkeerplaatsen aangeboden in de parkeergarage. Deze parkeergarage voldoet aan de richtlijnen voor een stallingsgarage uit de NEN2443:2013 ('Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages').

### *Bewonersparkeren*

Volgens de Nota Parkeernormen heeft het beoogde appartementencomplex een parkeerbehoefte voor bewoners van 60,4 parkeerplaatsen. Bij de inzet van deelmobiliteit in een niet gereguleerd parkeergebied mag conform de Nota Parkeernormen 2022 maximaal 20% van de parkeereis voor bewoners worden gereduceerd. Dit komt neer op  $(20\% \times 60,4 =) 12,1$  parkeerplaatsen. De regel is dat elke deelauto 5 parkeerplaatsen vervangt. Voor de maximale reductie van 12,1 parkeerplaatsen zijn dus  $(12,1 / 5 =) 2,4$  deelauto's nodig. Afgerond naar boven zijn dit 3 deelauto's. De bezoekersparkeerbehoefte is maximaal:  $63 \text{ woningen} \times 0,2 = 12,6$  parkeerplaatsen. Eén en ander leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 64 parkeerplaatsen. De bewoners en bezoekers parkeren in de parkeergarage onder het gebouw (op eigen terrein). Parkeerbehoefte en -aanbod zijn in balans. Er is sprake van een acceptabele situatie.

### *Fietsparkeren*

De fietsparkeerbehoefte is 126 fietsparkeerplaatsen. Dit is inclusief het aandeel bezoekers van 0,2 fietsparkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein worden 240 fietsparkeerplaatsen aangeboden, waarvan 120 plaatsen op vloerniveau en 128 plaatsen op bovenste laag. Er wordt daarmee twee keer zoveel fietsparkeerplaatsen aangeboden. Hiermee wordt ingezet op een duurzame mobiliteit (stimuleren van fietsgebruik).

### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde parkeeroplossing voldoet aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden.

## **4.9 Ecologie**

### **4.9.1 Toetsingskader**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

### **Gebiedsbescherming**

#### *Wet Natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten. De provincie -Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft dit in de Omgevingsverordening vastgelegd.

#### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'- principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

#### **4.9.2 Onderzoek**

##### ***Gebiedsbescherming***

Uit de quick scan blijkt dat twee Natura 2000 gebieden nabij het plangebied bevinden: (i) de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en (ii) de Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Deze zijn gelegen respectievelijk ten noordwesten en westen op ca. 7.5 km van het plangebied. De Nieuwkoopse Plassen behoort hier tot Vogel- en Habitatrichtlijngebied (VR+HR) en de Broekvelden tot vogelrichtlijngebied (VR). Een areaal behorend tot het Natuurnetwerk Nederland, Plas Breeveld en Cattenbroek, bevinden zich op 1.5 km afstand in oostelijk richting van het plangebied (grijs, fig. 1). Deze worden voornamelijk gebruikt als recreatieplassen. De oostelijke oever wordt beschouwd als mogelijke verbinding gezien moerasnatuur, maar fungeert hoofdzakelijk als wandelroute ter recreatie. Gezien de afstand tot de N2000 gebieden zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten. De plassen behorend tot het NNN liggen eveneens veraf van de planlocatie en vervullen geen specifieke functie gezien natuurdoeleinden. Derhalve kunnen negatieve effecten van de geplande werkzaamheden worden uitgesloten.

In het kader van deze ontwikkeling is door Pius Floris onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling uit te voeren. Dit betreft een onderzoek naar stikstofdepositie in zowel de realisatie- en gebruiksfase. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan, in zowel de aanleg- als de gebruiksfase, geen negatieve bijdrage heeft op relevante voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. De rapportage d.d. 15 december 2022 van het onderzoek is als Bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd. In Bijlage 12 en

Bijlage 13 zijn de berekeninge van de AERIUS Calculator te vinden.

### **Soortenbescherming**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Minkemalaan-Beneluxlaan is door Pius Floris een Flora en Fauna quickscan uitgevoerd op de locatie. Deze quickscan heeft als doel de effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken in het kader van de Wet Natuurbescherming (voorts Wnb). Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ontwikkelingen als deze, onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden; Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden. De resultaten van de quick scan zijn opgenomen in het rapport van Pius Floris van 18 november 2021. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Wat betreft de soortenbescherming blijkt uit de quick scan het volgende:

- **Vaatplanten:** Negatieve effecten op beschermde vaatplanten kan op basis van het voor- en veldonderzoek worden uitgesloten. Er zijn geen waarnemingen gedaan en geschikt habitat ontbreekt. **Vogels:** De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op jaarrond beschermde vogels en of jaarrond beschermde nesten.
- **Grondgebonden zoogdieren** Een geschikte biotoop voor wettelijk beschermde grondgebonden zoogdieren is afwezig, aanwezigheid kan in dit kader worden uitgesloten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling, ontheffing en/of nader onderzoek zijn niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht ten aanzien van algemeen voorkomende zoogdieren.
- **Vleermuizen:** Op het perceel zijn geen bomen die als verblijfplaats kunnen dienen of deel uit maken van een doorlopend lijnvormig element en is geen foerageergebied aanwezig. Daarnaast zijn er geen potentiële verblijfplaatsen. Derhalve kunnen negatieve effecten van de geplande werkzaamheden voor vleermuizen worden uitgesloten.
- **Overige groepen:** Voor mogelijk aanwezige bastaardkikker geldt vrijstelling in de provincie Utrecht. Vanwege ongeschikte bevonden waterbiotoop voor overige amfibieën en libellen, plus afwezigheid van geschikt landhabitat voor reptielen en andere ongewervelden kan de aanwezigheid en/of negatieve effecten op deze soortgroepen worden uitgesloten.

### **4.9.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.10.1 Archeologie**

#### Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. De WAMz was een wijzigingswet waarmee de bepalingen van het Europese Verdrag van Valetta in de Monumentenwet 1988 zijn geïmplementeerd.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing van archeologische Rijksmonumenten). Het deel

dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

#### Gemeentelijk archeologiebeleid

Met de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief definitief verankerd in het ruimtelijk beleid van de gemeenten. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te vervullen, hebben de gemeenten Woerden, Montfoort, Oudewater en Lopik opdracht gegeven tot het opstellen van gemeentelijke archeologische beleidskaarten. Deze bestaan uit:

- een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van de “aanwezige en te verwachten archeologische waarden” op het gemeentelijk grondgebied;
- een maatregelenkaart die voor alle gebruikers inzichtelijk maakt hoe de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening omgaat met het bodem archief. Binnen de beleidsruimte die de Erfgoedwet daarvoor biedt, worden daarvoor onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen geformuleerd.

#### Archeologische waardenkaart

Conform de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van de gemeente Woerden kent het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor deze verwachtingswaarde geldt conform het archeologiebeleid van de gemeente Woerden een onderzoekseis wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een plangebied van 10.000 m<sup>2</sup> of groter. Het plangebied is kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### Verwerking in het bestemmingsplan

Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming "waarde-archeologie". Daarin is conform het onderzoek vervolgonderzoek voorgeschreven als er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

#### Meldplicht (toevals)vondsten

Hoewel de verwachting op het aantreffen van archeologische resten gering is, kunnen ze niet worden uitgesloten. Daarom is in de Erfgoedwet een meldplicht opgenomen voor het doen van vondsten tijdens de werkzaamheden (art. 5.10 van de Erfgoedwet). Een melding kan worden gedaan bij de gemeente Woerden.

### **4.10.2 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische elementen waarmee rekening gehouden dient te worden. Er zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Het plangebied is ook geen onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

## **4.11 Water**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.



#### **4.11.1 Beleid**

##### Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

##### Waterschapsbeleid

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in haar Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam waterbeheerplan. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet van het waterschap om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. Het is een wettelijk verplicht document dat we zes jaar wordt gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met Europese en landelijke richtlijnen en plannen, en visies van andere overheden

##### Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018

Op 7 mei 2021 is de aangepaste Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018 in werking getreden. In de Keur zijn regels opgenomen voor de bescherming van het watersysteem. Er zijn beschermingsdoelen opgenomen, en regels ten aanzien van instandhouding, beheer en onderhoud van waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden gelden algemene regels, vergunningsplichten en/of zorgplichten.

Bij de Keur zijn "Uitvoeringsregels bij de Keur HDSR 2018" vastgesteld waarin aanvullende regels zijn opgenomen voor handelingen met betrekking tot oppervlaktewater (graven of dempen van water, aanleg van steigers, kabels en leidingen, beplanting, aanleg natuurvriendelijke oevers, etc) en met betrekking tot waterkeringen en grondwater opgenomen.

In de uitvoeringsregels zijn onder andere regels opgenomen voor het versneld afvoeren en lozen vanaf nieuw verhard oppervlak op oppervlaktewater. Een watersysteem is aangelegd om een bepaalde hoeveelheid hemelwater te kunnen opvangen en afvoeren. Indien er meer verhard oppervlak wordt aangelegd, waardoor hemelwater niet in de bodem kan trekken en versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, dan kan dit tot wateroverlast leiden. Dit komt omdat het watersysteem dan niet is berekend op de extra hoeveelheid water die geloosd wordt. Het versneld afvoeren en lozen is daarom niet zonder meer toegestaan. Het waterschap wil dit graag regelen. Om die reden zijn er regels opgesteld ten behoeve van het versneld afvoeren en lozen van hemelwater vanaf nieuw aangelegd verhard oppervlak op oppervlaktewater. Compensatie van verhard oppervlak binnen bebouwd gebied moet minimaal 15% van het oppervlak van de toename van het verharde oppervlak bedragen.

#### **4.11.2 Huidige situatie**

In de huidige situatie is het gebied voor het grootste deel onbebouwd en onverhard.

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit kalkloze drechtvaaggronden (Rv01C). Met betrekking tot het grondwater is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ondiep ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt ondieper dan 50 centimeter onder maaiveld.

Volgens de Legger voor oppervlaktewateren van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ligt aan de

westzijde van de planlocatie een watergang, dat volgens de Legger Oppervlaktewater van het hoogheemraadschap aangeduid als een Primaire oppervlaktewaterlichaam. Het onderhoud van een dergelijk water wordt uitgevoerd door het waterschap. Deze watergangen kennen een beschermingszone van 5 meter.

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Verder bevinden zich tevens geen natte ecologische verbindingzone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en/of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Het plangebied is niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

#### 4.11.3 Toekomstige situatie

##### Overleg waterschap

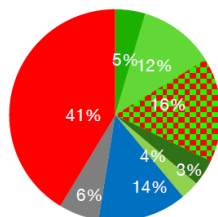
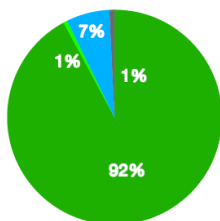
Over de ontwikkeling op de hoek van de Minkemalaan en de Beneluxlaan heeft in het kader van het doorlopen van de watertoets. een aantal malen overleg plaatsgevonden tussen Waterschap Stichtse Rijnlanden, gemeente Woerden en de initiatiefnemer. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in deze paragraaf.

##### Waterkwantiteit

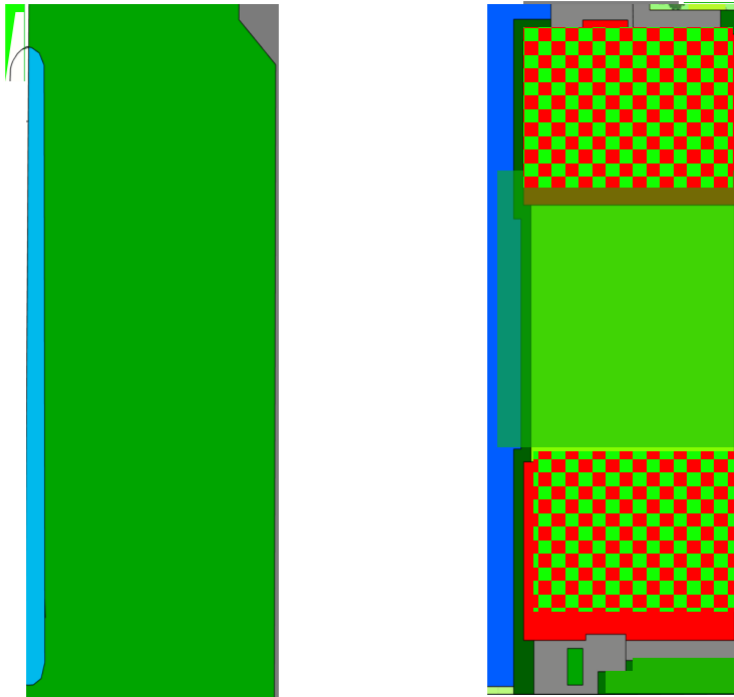
Op onderstaande tekening en in onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoeveel verharding, bebouwing en water er in de nieuwe situatie is.

Grondgebruik Minkemalaan - Bouwveld B

Oppervlakte M2	Bestaande situatie		Nieuwe situatie		Ontwerp - Saldo		Ontwerpsituatie 24 feb 2023	
	Oppervlakte (m2)	%	Oppervlakte netto (m2)	%	Oppervlakte	m2	Omschrijving	oppervlakte (m2)
<b>Groen - totaal</b>						<b>1272</b>		
Groen	3007	92%	150	5%	Groen	150	Groen	150
Groen parkeerdek - daktuin	0		380	12%	40% daktuin	380	daktuin	950
Groen - gebouw 1, 2	0		519	16%	40% (gebouw 1 en 2)	519	Gebouw 1	649
Groen gemeente	20	1%					Gebouw 2	649
Groen entrees			130	4%	Groen	130	Groen entrees	130
Oevers			93	3%	Groen Oevers	93	Oevers	93
<b>Water - totaal</b>						<b>442</b>		
Water	212,2	7%	442	14%	Water	442	Water	442
<b>Verharding -Totaal</b>						<b>1550</b>		
Entree/ terrassen			201	6%	Entree	201,00	Entrees	101
Verhard gemeente	25	1%					Terrassen	101
Bebouwd: dak, gebouw 1 en 2			1349	41%	60% (daktuin + gebouw 1 en 2)	1348,92	Entrees	100
<b>Totaal</b>	<b>3264</b>	<b>100%</b>	<b>3264</b>	<b>100%</b>	<b>Totaal</b>	<b>3264</b>	<b>Totaal</b>	<b>3264</b>
					Brutto verhard	1550		
					Netto verhard- toename	1525		
					15% verplichte	229		
					Toename water in het	230		



- Groen
- Oevers
- Entree/terrassen
- Groen parkeerdek
- Water - totaal
- Verhard gemeente
- Groen - gebouw 1
- Water
- Bebouwd
- Groen gemeente
- Verharding -Totaal



Afbeelding: Bestaande (links) en nieuwe situatie (rechts)

Uit de berekeningen blijkt dat de oppervlakte aan verharding toeneemt met 1525 m<sup>2</sup> toeneemt. Hiervan dient 15% aan water te worden gecompenseerd, ofwel een oppervlakte van 230 m<sup>2</sup>. De watercompensatie wordt gerealiseerd door middel van open water en het toepassen van sedumdaken op een deel van het complex. In de regels van het bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de vereiste watercompensatie wordt gerealiseerd.

#### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffusie verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Bij de realisatie zullen dergelijke materialen zo veel als mogelijk worden gebruikt.

#### Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting; (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

#### Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Uitgangspunt voor beheer en onderhoud van de watergangen is dat de watergangen

bereikbaar moeten zijn zodat onderhoud met een boot moet kunnen plaatsvinden. Hier wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee gehouden. De inlaat van de maaiboot is voorzien aan de zuidzijde van de waterpartij in het plangebied.

Voor het beheer is de hoogte van de vlonders van belang. Afhankelijk van de breedte van de vlonders adviseert het waterschap om deze vlonders 60 cm of 80 cm boven het waterpeil te plaatsen. Mochten de vlonders minder dan 1 meter breed zijn, dan volstaat 60 cm. Mochten de vlonders breder zijn dan 1 meter, dan moet een hoogte van 80 cm worden aangehouden. Het heeft de voorkeur om een vrije overspanning te hebben zodat de maaiboot geen hinder heeft van palen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan dienen er of zo min mogelijk palen te worden gebruikt of de palen op een zo groot mogelijke afstand van elkaar te plaatsen, om het maaien niet te arbeidsintensief te maken.

## 4.12 Bodem

### Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### Onderzoek

Bodemkwaliteitsbureau Grondslag heeft een verkennend bodemonderzoek op het perceel gelegen aan de Minkemalaan en Beneluxlaan te Woerden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Grondslag d.d. 24 november 2021, Dit rapport is als Bijlage 14 Verkennend bodemonderzoek bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de gestelde hypothese dat geen matige tot sterke verontreiniging wordt verwacht, is bevestigd. Er zijn in grond en grondwater lichte verhogingen aangetoond aan diverse zware metalen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten zijn geschikt voor de functie wonen. De onderzoeksresultaten vormen naar het oordeel van Grondslag geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is, kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waardoor in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.

### Conclusie

Volgens de onderzoeksresultaten is de bodemkwaliteit geschikt voor de functie wonen. De

bodemkwaliteit vormt naar het oordeel van Grondslag geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13 Niet gesprongen explosieven

### Onderzoek

In 2021 heeft IDDS een vooronderzoek uitgevoerd voor de gehele gemeente Woerden uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven. Daaruit blijkt dat de planlocatie gedeeltelijk (voor circa 50%) in een gebied valt dat verdacht is op het aantreffen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Het betreft hier afwerpmunitie van het kaliber (250, 500 en 1000 lb).

De nadere omschrijving en de ligging van het verdachte gebied zijn onderstaande afbeeldingen weergegeven.

### 4.5.5 VGA\_005

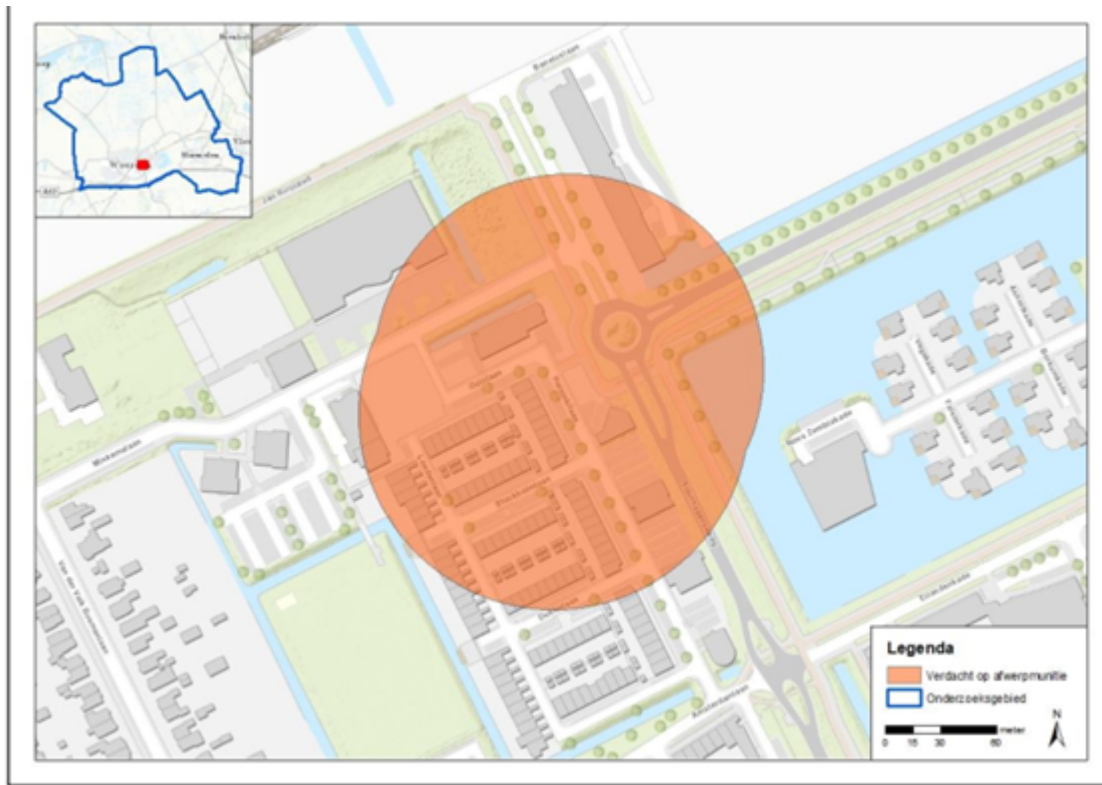
RAP-nummer	Bron	Vindplaats	Gebeurtenis/analyse
RAP_450402B	TNA UK	TNA UK AIR 27/2078. TNA UK AIR 14/335	Tussen 16.30-18.15 bombardeerden vier Britse Spitfire jachtbommenwerpers van 602 Squadron de spoorlijn Gouda-Woerden op positie qE.0591. Eén stick bommen waren voltreffers. Eén stick bommen kwam niet tot ontploffing. <i>Uit de ORB blijkt de bommenlast van de toestellen die aan deze specifieke aanval deelnamen niet.</i>

#### Luchtfoto-analyse

Op de geraadpleegde luchtfoto van 11 april 1945 zijn ten zuiden van het station twee kraters waargenomen.

Hoofdsort	Subsoort	Kaliber (nationaliteit)	Hoeveelheid	Verschiijningsvorm
Afwerpmunitie	Brisant	250, 500 en 1.000 lb (geallieerd)	Maximaal één	Afgeworpen

Horizontale afbakening	Verticale afbakening
<p>Op de geraadpleegde luchtfoto van 11 april 1944 zijn op een afstand van circa 230 meter ten zuiden van het emplacement van Woerden twee kraters waargenomen. Deze kraters waren nog niet zichtbaar op de luchtfoto van 26 november 1944.</p> <p>In de periode 26 november 1944-11 april 1945 hebben op de spoorlijn binnen de gemeente Woerden tientallen geallieerde bombardementen plaatsgevonden. Tijdens het bronnenonderzoek kon niet met zekerheid worden vastgesteld tijdens welk bombardement deze kraters ontstonden. Mogelijk zijn de kraters ontstaan tijdens het bombardement op 2 april 1945. Hierbij bombardeerden vier Britse Spitfire jachtbommenwerpers van 602 Squadron de spoorlijn Gouda-Woerden op positie qE.0591. De bommenlast van de toestellen is onbekend, echter, er kan wel worden vastgesteld dat het hier om een bombardement uitgevoerd door Spitfires gaat. Bij de afbakening is uitgegaan van het <i>worst-case</i> scenario waarbij een Spitfire drie bommen afwierp en in dit geval dus één bom niet tot ontploffing kwam. Aan de kraters is derhalve een buffer van 100 meter (plus 5 meter georeferentie-afwijking) toegevoegd. In de directe omgeving van de kraters zou zich in dat geval nog één blindganger van een brisantbom van 250, 500 en 1.000 lb (geallieerd) kunnen bevinden.</p>	<p>De <u>minimale</u> diepte is net onder maaiveld Tweede Wereldoorlog. De <u>maximale</u> diepteligging is vastgesteld op 12 meter minus maaiveld WOII. De maximale diepte is vastgesteld aan de hand van sondeergegevens afkomstig van de website <a href="http://www.dinoloket.nl">www.dinoloket.nl</a>. Er waren geen sondeergegevens in de directe omgeving van het verdachte gebied bekend. Om deze reden is gebruik gemaakt van twee sonderingen die op een afstand van respectievelijk 350 en 450 meter ten zuiden van het verdachte gebied gezet zijn. Het gaat om de volgende sonderingen:</p> <p>BRO-ID CPT000000033232: de 10 MPa laag lag op een diepte van circa 12 meter minus maaiveld WOII.</p> <p>BRO-ID CPT000000011150: de 10 MPa laag lag op een diepte van circa 12 meter minus maaiveld WOII.</p>



Afbeelding 36: CE-Bodembelastingkaart VGA\_005.

Om de geplande grondroerende werkzaamheden binnen verdacht gebied veilig te kunnen uitvoeren is het nodig om vervolgstappen uit te voeren. Eventuele risico's moeten immers zijn weggenomen voorafgaand aan de (graaf)werkzaamheden. Het advies is om detectiewerkzaamheden uit te voeren. Afhankelijk van de resultaten uit de detectie kan het voor de geplande ontwikkeling noodzakelijk zijn om ook vervolgstappen uit te voeren in de vorm van benaderingswerkzaamheden en ruiming.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken pas verleend wordt indien is vastgesteld dat binnen het plangebied geen niet gesprongen explosieven aanwezig zijn, danwel is vastgesteld dat eventuele niet gesprongen explosieven geen belemmering vorme voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

#### 4.14 Externe veiligheid

##### Toetsingskader

##### *Algemeen*

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk: bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid; vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt

weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10<sup>-6</sup> per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10<sup>-6</sup> waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10<sup>-6</sup> contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

#### *Gevaarlijke stoffen route Woerden*

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad van Woerden ingestemd met het document "route gevaarlijke stoffen voor Woerden" en de bijbehorende "routekaart gevaarlijke stoffen Woerden 2016". De in 2009 vastgestelde routes zijn daarmee komen te vervallen. De Europabaan, Wulverhorstbaan, Hollandbaan en de N419 zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

#### Onderzoek

##### *Algemeen*

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende risicobronnen:

- Spoor trajecten Barendrecht vork 2 – Breukelen; deze bron bevindt zich op circa 85 meter.
- A12 betreft een transportroute; deze bron bevindt zich op circa 1.5 kilometer (ten zuiden).
- Op circa 1 kilometer bevinden zich een tweetal tankstations met LPG (ten noordoosten en zuidwesten);
- Buisleiding; op circa 1.400 meter (ten zuiden).

##### *Onderzoek groepsrisico*

Door Cauberg Huygen is onderzoek gedaan naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op de externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Cauberg Huygen d.d. 11 april 2022 met kenmerk 07974-55054-11. Dit rapport is als Bijlage 15 Onderzoek externe veiligheid bij deze toelichting gevoegd.

De belangrijkste conclusies uit het verrichte onderzoek naar het groepsrisico zijn als volgt:

- Voor de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6 per jaar) is voor basisnetroutes een vaste afstand vastgelegd. Deze is in de Regeling basisnet opgenomen. Voor de spoorlijn ter hoogte van het plangebied varieert deze afstand van 1 tot 7 meter, gemeten vanaf het midden van de spoorbundel. Het plangebied ligt hierbuiten en daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het groepsrisico voor de toekomstige situatie is eveneens hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het punt met het hoogste groepsrisico per kilometer spoortraject in de toekomstige situatie bedraagt een factor 0,133 van de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt ook in de toekomstige situatie niet overschreden. Wel is er een toename van het groepsrisico te zien. Deze toename is 1,5% vergeleken met de huidige situatie.

Omdat het groepsrisico toeneemt vanwege de voorgenomen plannen, heeft Cauberg Huygen een aanzet tot Verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze aanzet tot een Verantwoording is opgenomen in de genoemde rapportage van Cauberg Huygen. Uit deze aanzet blijkt dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel is.

Verder heeft de Veiligheidsregio Utrecht advies uitgebracht over het bestemmingsplan. Dit advies is als bij deze toelichting gevoegd. In dit advies wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied. Eén en ander maakt onderdeel uit van een (beknopte) verantwoording van het groepsrisico.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.15 Kabels en leidingen**

#### Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

#### Onderzoek en conclusie

In het plangebied bevindt zich een stamriool. Ter bescherming van dit stamriool is de dubbelbestemming "Leiding-riool" opgenomen. Werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming zijn alleen toegestaan als daarmee de belangen van het stamriool niet worden geschaard.

### **4.16 Duurzaamheid**

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 minimaal moeten voldoen aan de BENG-eisen. De woningen zullen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit of diens rechtsopvolger op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. Daarbij stimuleert om de woningen te voorzien van extra maatregelen om de woning energiezuinig te maken.



De te realiseren appartementen in het complex zullen 0-op-de-meter-woningen zijn. Dit gebeurt door gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. In het complex wordt gebruik gemaakt van een (bodem)warmtepomp: een warmtepomp maakt gebruik van elektriciteit om warmte uit een bron te onttrekken en gebruikt dus geen aardgas. Als bron kan gebruik worden gemaakt van de lucht of de bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden.

Verder voorziet het plan in het realiseren van een gemeenschappelijke daktuin op bovenzijde van het middendeel van het complex. De realisatie van de daktuin biedt de bewoners extra ruimte voor recreatie en ontmoeten. Met de daktuin is het mogelijk om water te bufferen. Doordat het regenwater op het dak wordt opgevangen en vastgehouden, wordt de beplanting bewaterd. Als bijkomend voordeel heeft dit dat de druk op de riolering compenseert en het tekort aan oppervlaktewater in het omliggend gebied beperkt. Hierdoor wordt de beplanting bewaterd en als bijkomend voordeel wordt de druk op de riolering ontlast. Met deze daktuin wordt een bijdrage geleverd aan de gezondheid en het welzijn van de bewoners.

## Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### 5.2 Toelichting op de regels

#### 5.2.1 Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de regels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

Dit artikel geeft aan hoe de diverse maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

##### *Artikel 3 Water*

Deze bestemming is bedoeld voor het water, de waterhuishouding en waterberging in het plangebied.

##### *Artikel 4 Wonen*

Deze bestemming is bedoeld voor wonen en de daarbij behorende tuinen en erven, aan huis verbonden beroepen, ontsluitingsverharding, voet- en fietspaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en ondergeschikte voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, ondergrondse energieopslag en parkeren.

Op de verbeelding is specifiek weergegeven waar binnen het plangebied de woningen gerealiseerd mogen worden. Daartoe zijn de 2 woonblokken aangeduid.

Onder de gebouwen is een kelder toegestaan met een maximale bouwdiepte van 3,50 meter. Onder de bebouwing is ook een ruimte voor warmte-koude-opslag (WKO) toegestaan, die omvang is maximaliseerd op 50 m<sup>2</sup>, eveneens maximaal 3,50 meter onder peil. De bronnen behorend bij de WKO liggen op grote diepte, maar die maken geen onderdeel uit van het gebouw, en daarvoor geldt de maximale bouwdiepte van 3,50 meter dus niet.

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat voor diverse woningen maatregelen nodig zijn teneinde een geluidluwe gevel en buitenruimte te realiseren. Deze maatregelen zijn geborgd in een voorwaardelijke verplichting. Tevens zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van trilling, niet gesprongen explosieven en waterberging.

#### *Artikel 5 Waarde - Archeologie*

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van mogelijke archeologische resten in de bodem. Voor de gronden met deze bestemming is bij een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, in veel gevallen een archeologisch onderzoek nodig. Deze onderzoeksplicht geldt bij het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden vanaf een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>.

#### *Artikel 6 - Leiding - riool*

In verband met het aanwezige stamriool is de dubbelbestemming "Leiding - riool" opgenomen. Werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming zijn alleen toelaatbaar als daarmee de belangen van het stamriool niet worden aangetast. Toestemming voor het uitvoeren van werkzaamheden is alleen mogelijk na overleg met de leidingbeheerder.

### **5.2.3 Algemene regels**

#### *Artikel 7 Anti-dubbeltelregel*

De anti-dubbeltelregel is bedoeld om te voorkomen dat voor hetzelfde perceel meermaals een bouwvergunning wordt verleend. Hierdoor zou de situatie kunnen ontstaan dat er een cumulatie van bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloerooppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

#### *Artikel 8 Algemene gebruiksregels*

Dit artikel bepaalt dat wanneer niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger, er sprake is van strijdig gebruik.

#### *Artikel 9 Algemene afwijkingsregels*

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of aanduidingen.

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### *Artikel 10 Overgangsrecht*

In dit artikel staan de regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

### **5.2.5 Slotregels**

#### *Artikel 11 - Slotregels*

Deze regel geeft aan hoe de regels worden aangehaald: "Regels van het bestemmingsplan Minkelaan Woerden".

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De Provincie Utrecht en Prorail hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan.

#### **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de volgende opmerkingen over het bestemmingsplan:

- Het is niet duidelijk waar de inlaat is voor de maaiboot die hier voor onderhoud gebruikt zal worden.
- Er wordt verwezen naar verouderd beleid van HDSR. Zo geldt vanaf 2021 een aangepaste keur en heeft HDSR sinds 2022 een nieuw waterbeheerprogramma, genaamd "Stroomopwaarts".

De toelichting is naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast.

#### *Veiligheidsregio Utrecht*

De Veiligheidsregio Utrecht heeft advies uitgebracht over het bestemmingsplan. Hieronder is puntsgewijs dit advies samengevat:

- alle relevante risicobronnen zijn genoemd in het onderzoek externe veiligheid.
- het advies gaat in op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied. Deze maken onderdeel uit van een (beknopte) verantwoording van het groepsrisico.
- Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid is hierbij van essentieel belang. Aangezien het plangebied aan meerdere zijden ontsloten, is de bereikbaarheid voldoende.
- het advies is om de bluswatervoorzieningen zodanig uit te breiden dat er op maximaal 40 m van de nieuw te realiseren wooncomplexen bluswater kan worden onttrokken. Dit lijkt voor de zijde aan het Jan Ruijsspad nu niet het geval.
- Aangezien het om reguliere woningen wordt zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners voldoende geacht om zichzelf, eventueel met hulp van gezinsleden of burens, in geval van een ramp op het spoor in veiligheid te kunnen brengen. Daarom wordt geadviseerd om in het plangebied mogelijkheden te creëren zodat toekomstige bewoners de woningen ook aan de zijde van het spoor af kunnen verlaten (en dus van het gevaar af kunnen vluchten) en de risico's en deze vluchtmogelijkheden met hen te communiceren. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven. Het advies is daarom om de toekomstige bewoners te informeren over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.
- Geadviseerd wordt om de bluswatervoorzieningen uit te breiden conform het Bouwbesluit.
- Om de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners te vergroten wordt geadviseerd om in de woningen een uitschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem toe te passen.

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de aanbevelingen van de Veiligheidsregio.

### **6.1.2 Inspraak**

Om omwonenden en gebruikers van het gebied te informeren over het bouwplan, heeft de betrokken ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente Woerden een inloopavond georganiseerd over het beoogde bouwplan. Deze inloopavond is gehouden op woensdag 23 maart 2022. Circa 2 weken voorafgaand aan de bijeenkomst zijn in de omgeving van de projectlocatie huis aan huis uitnodigingen voor de inloopavond verspreid. Daarnaast is deze uitnodiging door de gemeente op de volgende media gepubliceerd: Woerden.nl, sociale media en huis-aan-huiskrant Het Kontakt Woerdense Courant.

Tijdens de inloopavond is door Plané Vastgoedontwikkeling informatie verstrekt over het voorgenomen bouwplan op de locatie aan de Minkemalaan. Naar schatting hebben circa 70 bezoekers de inloopavond bezocht. Het was voor bezoekers van de inloopavond mogelijk om via een formulier vragen te stellen over het project aan de Minkemalaan. Deze vragen en de antwoorden daarop zijn weergegeven in het verslag van de inloopavond. Diverse bezoekers hebben via het vragenformulier aangegeven belangstelling te hebben voor de koop van een appartement in het project. Deze geïnteresseerden in de aankoop zullen door Plané Vastgoedontwikkeling te zijner tijd geïnformeerd worden over de start van de verkoop.

Het verslag van de inloopavond is als Bijlage 17 bij de toelichting gevoegd.

### **6.1.3 Ontwerpbestemmingsplan**

PM

### **6.1.4 Vaststelling**

PM

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.