

Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Inhoudsopgave

Toelichting	3
--------------------	----------

Toelichting

Bestemmingsplan
**Woningbouwlocatie
Wittlaan 12**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Woningbouwlocatie Wittlaan 12”

Plannaam: Woningbouwlocatie Wittlaan 12
IMRO-code: NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2024



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	28
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	NIET GESPRONGEN CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	38
5.6	MILIEUZONERING	41
5.7	ECOLOGIE	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	WATERASPECTEN	46
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	50
5.11	DUURZAAMHEID	51
5.12	TRILLINGSHINDER	52
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	54
6.1	INLEIDING	54
6.2	OPZET VAN DE REGELS	54
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	55
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	58
8.1	VOOROVERLEG	58
8.2	PARTICIPATIE	58
8.3	ZIENSWIJZEN	59
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		60
BIJLAGE 1	BEZONNINGSTUDIE	61
BIJLAGE 2	PARKEERONDERZOEK	62
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERS- EN RAILVERKEERSLAWAAL	63
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	64
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK JOHAN DE WITTLAAN 12A EN ZUIDELIJKE DEEL	65
BIJLAGE 6	AANVULLEND VERKENNEND BODEMONDERZOEK	66

BIJLAGE 7	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID - SPOORWEG	67
BIJLAGE 8	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT	68
BIJLAGE 9	ONDERZOEK NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	69
BIJLAGE 10	STIKSTOFONDERZOEK	70
BIJLAGE 11	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	71
BIJLAGE 12	INVENTARISATIE BOMEN	72
BIJLAGE 13	VERKENNEND BUREAU- EN VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE	73
BIJLAGE 14	STANDAARD WATERPARAGRAAF	74
BIJLAGE 15	WATERPARAGRAAF	75
BIJLAGE 16	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	76
BIJLAGE 17	TRILLINGSHINDER	77
BIJLAGE 18	NOTA VAN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES	78
BIJLAGE 19	VRAGEN EN ANTWOORDEN PARTICIPATIEAVOND	79

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

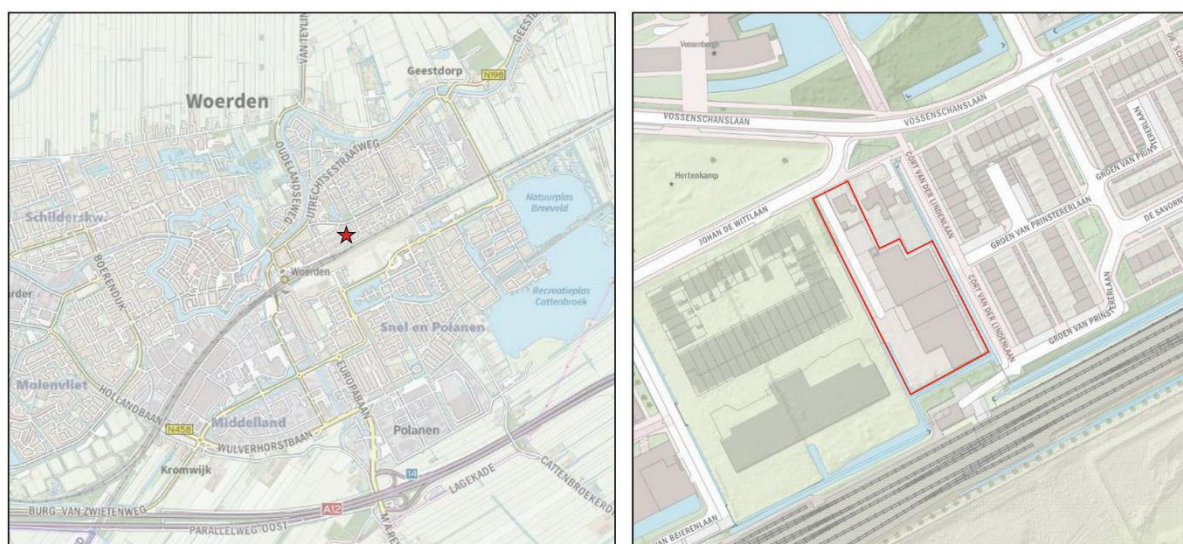
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen gelegen aan de Johan de Wittlaan 12 A, B, C, D, te Woerden. De locatie ligt in de kern Woerden, ten oosten van het stadscentrum. Het plangebied bestaat uit een bedrijfslocatie met bedrijfsgebouwen. De bedrijfsactiviteiten op de locatie worden beëindigd. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de locatie te herontwikkelen naar een woonomgeving.

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse 29 grondgebonden woningen te realiseren, een en ander met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. De bestaande bedrijfswoning aan de Johan de Wittlaan 12A zal planologisch worden gewijzigd naar een reguliere woning. Door de uitvoering van het voorliggende plan wordt een overgang gecreëerd van de recente woningbouwontwikkeling Witt en de bestaande woonomgeving ten oosten van het plangebied. Hiermee krijgt de locatie een duurzame vervolgfunctie en wordt er bijgedragen aan het voorzien in een deel van de woningbehoefte binnen de kern Woerden.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied een bedrijfsbestemming, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor grondgebonden woningen ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Woerden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie A, nummers 4892, 5227, 5228, 6963, 6964, 6867, 6868, 8740, een deel 8756 en een deel van 8662. De ligging van het plangebied in Woerden (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Woningbouwlocatie Wittlaan 12” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Staatsliedenkwartier". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Woerden op 28 januari 2010 vastgesteld. Verder geldt het bestemmingsplan "Parapluzoening Parkeernormen Woerden". Dit bestemmingsplan is op 24 mei 2017 vastgesteld.

In dit geval is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Staatsliedenkwartier" van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven. Ten aanzien van het parkeren is het paraplubestemmingsplan relevant.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan "Staatsliedenkwartier" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Water' en 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen. Tevens valt een deel van het plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Herontwikkelingslocatie Witt", hier gelden de bestemmingen 'Verkeer- verblijfsgebied' en 'Wonen'. Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterberging en waterhuishouding. Verder zijn de gronden bestemd voor bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen en nutsvoorzieningen en kruisingen en kunstwerken ten behoeve van wegverkeer.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bedrijfsgebonden kantoren, ongeschikt aan de bedrijfsfunctie, waarbij per bedrijfsperceel het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bedrijfsoppervlakte tot een maximum van 1.000 m². Verder zijn enkel bestaande bedrijfswoningen toegestaan en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

De gebouwen ten dienste van de bedrijfsbestemming mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan voor erf- en terreinafscheiding op het voorerf één meter en op het achtererf twee meter.

'Waarde – Archeologie'

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

'Wonen'

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen waaronder begrepen aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, ontsluitingen, water, geluidwering en inpanning en ondergrondse nutsvoorzieningen.

'Verkeer - verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer- verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water, waterberging en waterhuishouding, bruggen en duikers, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, straatmeubilair, veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen voor ondergrondse vuilcontainers en ondergrondse nutsvoorzieningen.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen; voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water, waterberging en waterhuishouding;
- d. bruggen en duikers;
- e. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. veiligheidsvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor ondergrondse vuilcontainers;
- i. ondergrondse nutsvoorzieningen.

1.4.3 Strijdigheid

De geldende gebruiks- en bouwregels binnen het plangebied zijn ontoereikend om de gewenste 29 grondgebonden woningen te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch- planologisch kader op basis waarvan het voorgenomen initiatief mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Woerden beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Woerden aan de Johan de Wittlaan 12 A, B, C en D. De omgeving van het plangebied wordt overwegend bepaald door woonfuncties en centrumfuncties. Ten zuiden van het plangebied lopen meerdere spoorlijnen van het traject Amsterdam/Utrecht – Rotterdam/Den Haag/Leiden.

Het plangebied zelf heeft betrekking op een bedrijfsperceel met een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouwen waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Johan de Wittlaan, aan de oostzijde door bestaande woningbouw, aan de zuidzijde door spoorlijnen Amsterdam/Utrecht – Rotterdam/ Den Haag/ Leiden en aan de westzijde door gronden welke in ontwikkeling zijn voor woningbouw.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) is weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn foto's van de huidige bebouwing in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatweergave van het plangebied (Bron: Google Street view)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied te slopen en de locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt planologisch gewijzigd in een reguliere woning. Concreet gaat het om de bouw van 29 grondgebonden woningen verdeeld over 1 vrijstaande woning en 4 woonblokken met 28 grondgebonden woningen. Voor het overige worden de gronden ingericht met parkeerplaatsen, (buurt)ontsluitingswegen en groenvoorzieningen. De woningen zijn m.n. gericht op de doelgroepen tweeverdieners met en zonder kinderen maar ook te gebruiken door senioren, thuiswerkers, langer thuiswonende jongeren en mantelzorg ouders. De diversiteit aan doelgroepen (leeftijd, inkomen) bevordert ter plaatse de sociale cohesie.

3.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

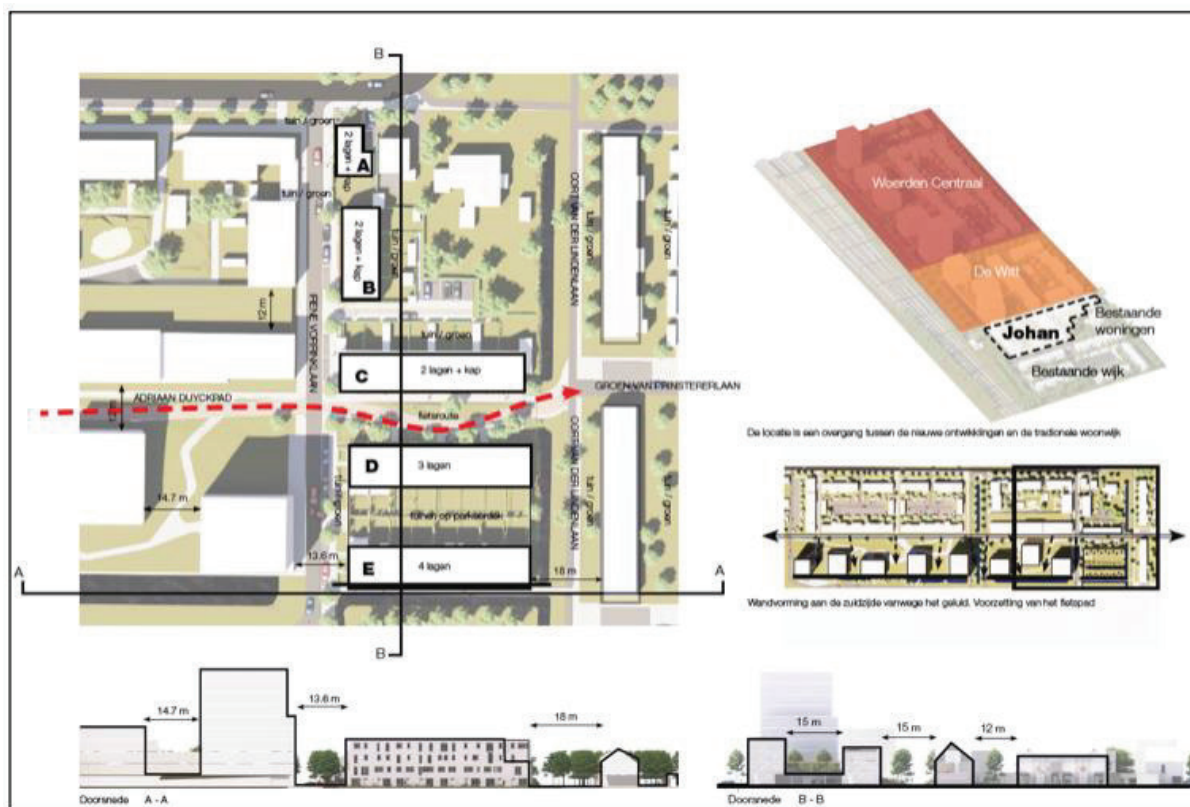
De initiatiefnemer wil in de beoogde kleinschalige nieuwbouwontwikkeling een woonproduct realiseren dat aansluit op de vraag in de gemeente Woerden.

Om ervoor te zorgen dat de nieuwbouwplannen zo goed mogelijk aansluiten op een reële behoefte, is er in opdracht van Esprit Projectontwikkeling (hierna: initiatiefnemer) een woningmarktonderzoek uitgevoerd door Brecheisen Makelaars. Uit dit onderzoek blijkt dat meer dan 65% van de woningzoekenden in Woerden op zoek is naar een royale grondgebonden woning met 5 of meer kamers in een prijsklasse van boven € 425.000. De vraag naar woningen met meer dan 5 kamers is toegenomen omdat thuiswerken en andere thema's als het langer thuis kunnen wonen van kinderen/jongeren en het kunnen verlenen van mantelzorg in de eigen woning een enorme toevlucht heeft genomen. Er bestaat een enorme schaarste voor wat betreft dit type woningen.

Wat bovendien opvalt uit het onderzoek, is dat 80% van de woningzoekenden afkomstig is uit Woerden en graag in de gemeente wil blijven wonen. Een aanbod in dit segment betekent dat er een reeks aan verhuisbewegingen in gang wordt gezet, met als resultaat dat er sprake kan zijn van betere en passender woonruimten voor diverse woongroepen. Dit zorgt voor een gewenste doorstroming op de woningmarkt in Woerden.

In het plan worden 29 ruime woningen met 5 of meer kamers en een woonoppervlakte van ca. 135-195 m² in een prijsklasse boven de €425.000,- gerealiseerd. Het woonprogramma is per blok vertaald naar een meer gedifferentieerd programma met de volgende woningtypen:

Blok A	1 vrijstaande woning
Blok B	4 grondgebonden woningen
Blok c	8 grondgebonden woningen
Blok D	8 grondgebonden woningen
Blok E	8 grondgebonden woningen



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situatie (Bron: Urban Climate Architects)

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Urban Climate Architects + BiUM een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierna wordt ingegaan op het stedenbouwkundige ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling. Voor het volledige beeldkwaliteitsplan en bijbehorend addendum wordt verwezen naar bijlage 1 en 2 van de regels van dit bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige kenmerken van de naastgelegen herontwikkelingslocatie project Witt, de oostelijk gelegen bestaande wijk en aan de noordelijk gelegen bestaande woningen aan de Johan de Wittlaan.

De drie woontorens in het project Witt hebben een onderlinge afstand van rond de 15 meter. Echter, bij de lagere gebouwen ontstaat een andere aansluiting. Zo is de afstand tussen de lagere middentorens en de grondgebonden woningen in project Witt circa 12 meter, wat stedenbouwkundig een goed profiel oplevert.

Het volume van de woonblokken D en E van de beoogde ontwikkeling is 3 en 4 lagen. De afstand tussen de aangrenzende ‘woontoren C van project Witt’ kan daarmee stedenbouwkundig kleiner zijn dan de afstanden in het project Witt. De woningen die aan de oostgevel in de aangrenzende woontoren C van project Witt zijn gelegen, kijken op de dektuinen van de woonblokken van D en E uit, welke op de eerste verdieping zijn gelegen.

De oostgevel van de woonblokken D en E van de beoogde ontwikkeling is aan de kade van de watergang gelegen.

Daarnaast creëert de ruimte van circa 18 meter tussen de oostgevel van woonblokken D en E van de beoogde ontwikkeling en de westgevel van de bestaande woningen aan de Cort van der Lindenlaan voldoende maat.

De afstand van circa 15 meter tussen de woonblokken C en D is voldoende om een aantrekkelijke woon- en leefklimaat te creëren. Dit is een zone waar fiets- c.q. wandelverkeer, groen en voortuinen van de woningen zijn gelegen. De zone – met een herkenbare eigen visueel/materiële identiteit - vormt de verbinding tussen de bestaande aangrenzende wijk en het project Witt.

Aan de voorzijde van woonblok E ontstaat een voetpad dat via een oversteek over het water naar de Cort van der Lindenlaan een verbinding vormt met de bestaande wijk.

De afstand tussen woontoren C van project Witt en de woonblokken D en E van deze ontwikkeling bedraagt ca. 14 meter. Dit is voldoende om tot een ruime doorlatendheid te komen en creëert visueel en mentaal de juiste distantie.



Afbeelding 3.2 3D Impressie gewenste situatie (Bron: Urban Climate Architects)



Afbeelding 3.3 3D Impressie gewenste situatie (Bron: Urban Climate Architects)

3.1.3 Bezonningsstudie

In voorliggend geval is door Urban Climate Architects een bezonningsstudie voor de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd. In de bezonningstudie zijn afbeeldingen van de beoogde ontwikkeling in relatie tot schaduwwerking opgenomen. Daarnaast is er een vogelvlucht van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Voor deze afbeeldingen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusie van het onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

De invloed van een nieuwe ontwikkeling op de bezonning/beschaduwing van de bestaande bebouwing wordt getoetst aan de hand van de TNO norm. We onderscheiden een lichte en zware norm:

Lichte TNO-norm

Er valt minimaal 2 uur zon per dag op de bestaande bebouwing (gemeten vanaf de vensterbank aan de binnenzijde) in de periode tussen 19 februari en 21 oktober.

Zware TNO-norm

Er valt minimaal 3 uur zon per dag op de bestaande bebouwing (gemeten vanaf de vensterbank aan de binnenzijde) in de periode tussen 21 januari en 22 november.

Om de invloed van de nieuwe bebouwing in kaart te brengen hebben in elk jaargetijde een steekproef gemodelleerd vanaf zonsopgang tot zonsondergang:

- 21 december; kortste dag en laagste zonstand;
- 21 maart/ 21 september; voorjaar en najaar;
- 21 juni; langste dag en hoogste zonstand.

Het project voldoet zowel aan de lichte norm als zware norm.

Bezonning t.o.v. bestaande wijk (woningen Cort van der Lindelaan)

Wat de zonstudie inzichtelijk maakt is dat er nauwelijks verschil is tussen de invloed van de schaduwwerking tussen het bouwblok van 3 lagen of 4 lagen. Door de afstand van de nieuwe ontwikkeling tot de bestaande woningen in relatie tot de zonhoek is het verschil enkele minuten. Deze waarnemingen voldoen zowel aan de lichte als de zware TNO norm

Bezonning t.o.v. ontwikkeling Witt

Het project voldoet zowel aan de lichte norm als zware norm. De projectlocatie zorgt eigenlijk voor geen schaduw op de woningen en buitenruimten van toren C van plan Witt. Ook op de grondgebonden woningen van plan Witt zorgt de projectlocatie voor weinig extra schaduw. Deze waarneming voldoen zowel aan de lichte als de zware TNO norm.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de lichte – en zware TNO-norm.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is rekening gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De gemeente Woerden beschikt over een eigen parkeernota. De parkeernota is in november 2022 vastgesteld door de raad van de gemeente Woerden. BonoTraffics heeft voor de voorgenomen ontwikkeling de parkeersituatie in beeld gebracht en hiervoor een rapportage geschreven. In bijlage 2 van deze toelichting is de rapportage opgenomen. In paragraaf 3.2.2.1 wordt nader ingegaan op de resultaten van het parkeeronderzoek.

De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Parkeren

De parkeervraag van de ontwikkelingen aan de Johan de Wittlaan 12 is berekend aan de hand van de actuele geldende gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen 2022).

In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden zoals kerngebied en schil. De ontwikkellocatie valt in dit kader binnen het kerngebied. In tabel 1 is per woningtype de gemeentelijke parkeernorm aangegeven. Hierbij is zowel de totale norm per woning als de norm voor het aandeel bezoekers aangegeven.

Functie	Parkeernorm	Aandeel bewoners	Aandeel bezoekers
Woning, koop vrijstaand	1,4 pp	1,2	0,2
Woning, koop tussen/hoek	1,2 pp	1,0	0,2

Afbeelding 3.5 parkeernorm per categorie woning (bron: Nota Parkeernormen 2022)

De gemeentelijke norm bestaat uit een norm voor de bewoners en een norm voor de bezoekers. Beide doelgroepen kennen een eigen dynamiek. In de nacht zijn (in theorie) alle bewoners thuis en is de parkeervraag van deze groep maximaal. De parkeervraag onder bezoekers is dan juist laag. In de avondperiode is de parkeervraag onder bezoekers juist relatief hoog terwijl niet alle bewoners dan thuis zijn. Om rekening te houden met dit effect worden aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen gehanteerd.

In de tabel in afbeelding 3.5 is de parkeervraagberekening van de ontwikkeling weergegeven. Uitgangspunt is dat de bewoners van de vrijstaande woning op eigen terrein parkeren. Deze is uit de berekening gehouden. De bewoners van de 28 rijenwoningen parkeren in de garage of in het hofje (totaal 35 parkeerplaatsen). Dit is binnen de in de Nota Parkeernormen gestelde maximale loopafstand van 300 meter. De parkeervraag van de bezoekers van de vrijstaande en de rijenwoningen wordt opgevangen binnen de beschikbare capaciteit in de openbare ruimte. Dit zijn de 6 parkeerplaatsen in het naastgelegen plan van Synchron (afspraak gemeente Woerden). Dit is binnen de maximale loopafstand van 500 meter voor bezoekers.

In afbeelding 3.6 is de balans voor bewoners en bezoekers weergegeven voor de 3 drukste momenten. Het maatgevende moment voor de bewoners is de nachtperiode, voor de bezoekers de zaterdagavond en voor het totaal de werkdagavond.

Parkeerbalans	Werkdagavond	Werkdagnacht	Zaterdagavond
Bewoners			
Parkeervraag bewoners woningen	26,3 pp	29,2 pp	23,4 pp
Aanbod oprit, garage en hofje (Bijlage 2: nrs. 1 t/m 36 1a en 1b tellen als 1pp)	36 pp	36 pp	36 pp
Balans bewoners	+9,7 pp	+6,8 pp	+12,6 pp
Bezoekers			
Parkeervraag bezoekers woningen	4,6 pp	0 pp	5,8 pp
Aanbod alle woningen (restcapaciteit Synchroon, nrs 38 t/m 43, bijlage 2)	6 pp	6 pp	6 pp
Balans bezoekers	+1,4 pp	+6 pp	+0,2 pp

Afbeelding 3.6 Parkeerbalans

Conclusie

Uit afbeelding 3.6 blijkt dat met de in het plan opgenomen parkeer capaciteit en de restcapaciteit in het openbare gebied (plangebied Synchroon), op alle momenten wordt voorzien in de vraag van zowel de bewoners als de bezoekers.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk
- Stedelijk gebied: centrum

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan de realisatie van 30 grondgebonden woningen (waarvan één bestaande woning) mogelijk gemaakt.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is uitgegaan van het gemiddelde.

In voorliggend geval heeft het voornemen betrekking op 28 rijwoningen en twee vrijstaande woningen. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per woningtype per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, tussen/hoek	6,8	28	190,4
Koop, huis, vrijstaand	7,7	2	15,4
Totaal			205,8

De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt afgerond neer op gemiddeld 206 (afgerond) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten op de Johan de Wittlaan. De Johan de Wittlaan heeft een verkeersintensiteit van 1304 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien de Johan de Wittlaan een erftoegangsweg betreft en gezien het aantal verkeersbewegingen wat hier reeds plaatsvindt wordt geconcludeerd dat de 206 verkeersbewegingen per weekdagemaal kunnen worden afgewikkeld op de Johan

de Wittlaan. Wanneer wordt uitgegaan van het aantal verkeersbewegingen per werkdagemaal bedraagt het aantal 235 verkeersbewegingen¹.

Uit ervaringscijfers blijkt dat dergelijke wegen tot circa 2500 verkeersbewegingen kunnen afwikkelingen zonder dat dit tot problemen leidt. De overige omliggende wegen betreffen centrumwegen en zijn eveneens van voldoende omvang om dit beperkte aantal verkeersbewegingen af te kunnen wikkelen.

3.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹ Technische achtergronddocumentatie Saneringstool versie 3.0/3.1 – Goudappel Coffeng

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 29 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 29 grondgebonden woningen in de kern Woerden. De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot kern Woerden en haar directe omgeving.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in 29 grondgebonden woningen in de kern Woerden. De gemeente Woerden beschikt over een woonvisie, welke is opgesteld voor de periode van 2019 tot 2024. In de woonvisie wordt zowel op de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbouwbehoefte ingegaan.

Kwantitatief

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 resteert er een woningbehoefte voor de periode 2019-2028 van 1550 woningen. Uit recent onderzoek is echter gebleken dat de woningbehoefte hoger ligt dan deze eerdere berekening.

De druk op de woningmarkt overstijgt onze gemeentegrenzen. Daarom is in 2018 een locatie- en woningbehoefteonderzoek gedaan in onze woningmarktregio van 16 Utrechtse gemeenten (de U16). Uit een Locatieonderzoek en de Woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat de regionale behoefte aan woningen tot 2040 ca. 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.

Na 2030 is er aanvullende plancapaciteit nodig als er aan de woningbehoefte willen voldoen. Het plantekort tussen 2030 en 2040 is 440 (571 inclusief de gebruikelijke 30% planuitstel). Dit betekent er behoefte is aan nieuwe locaties wanneer er aan de woningbehoefte willen 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.

Er kan daarom gesteld worden dat er behoefte is aan het toevoegen van 29 grondgebonden woningen voor verschillende gebruikers aan de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Uit de Woonvisie Woerden 2019-2024 blijkt dat er voornamelijk vraag is naar nieuwbouwwoningen. Verder richt de behoefte aan woningen in Woerden zich vooral op appartementen in de sociale- en middeldure huur en koopsector. Daarnaast is er een vraag naar grondgebonden koopwoningen. In alle prijsklassen in de koopsector is er een grote vraag. Opvallend is de grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Bouwen voor deze behoefte kan ook een grote bijdragen leveren in het opvangen van de tekorten in de andere segmenten. De woningen in het bestaande segment zijn vaker goedkoper en bedienen daarmee de vraag van de middeninkomens. In de huur is met name een vraag naar huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Op basis van de wensen van bewoners lijkt er een minder grote behoefte te zijn aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Volgens de makelaars lijkt met name aan appartementen in de dure huur (boven de € 966,-) minder vraag te zijn. Deze doelgroep kiest bij voorkeur voor een koopappartement.

In dit geval worden 29 grondgebonden eensgezinskoopwoningen in het dure segment gerealiseerd. Dit sluit goed aan bij de concrete vraag. In het plan wordt daarnaast kwalitatief voldaan aan de gewenste doelgroepen: senioren, gezinnen, thuiswerkers, langer thuiswonende jongeren en mantelzorg ouders.

Tot slot wordt voldaan aan de groeiende behoefte aan kleinstedelijke woonmilieus in de regio Utrecht en de gemeente Woerden. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied betreft een bebouwd perceel waar in dit geval sprake is van herstructurering. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016).

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de ‘Omgevingsvisie provincie Utrecht’ vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De ‘Omgevingsvisie provincie Utrecht’ is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart met name de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame energie' en 'Vitale steden en dorpen' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

4.2.1.3 Basisprincipes voor verstedelijking

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;

- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status ‘zacht’ en ‘potentieel’ en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan ‘harde’, uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

In voorliggend geval is sprake een woningbouwontwikkeling waarbij 29 grondgebonden woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied van Woerden. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte, en hiermee tevens het vitaal houden van de kern Woerden. Bij de realisatie van het voornemen wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten en eventuele bodemdaling.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren' en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

4.2.2.2 Van belang zijnde artikelen

In onderhavig geval zijn met name de artikelen met betrekking tot verstedelijking en watersysteem. Hierna wordt op de van belang zijnde artikelen 2.5, 2.7 en 9.15 ingegaan.

Artikel 2.5 Normen wateroverlast binnen de bebouwde kom Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren worden ingericht, geldt voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom in het beheersgebied van

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden waar feitelijk bebouwing, hoofdinfrastructuur of spoorwegen aanwezig zijn als norm een gemiddelde overstromingskans van 1/100 per jaar.
2. Voor het overige gebied binnen de bebouwde kom geldt als norm een gemiddelde overstromingskans van 1/10 per jaar.
 3. Bij de beoordeling of een gebied als bedoeld in het tweede lid voldoet aan de norm, kan een gedeelte van de oppervlakte van het gebied van ten hoogste 10% buiten beschouwing worden gelaten.
 4. De norm is een inspanningsverplichting.

Artikel 2.7 Monitoring normen wateroverlast

1. Het waterschap is belast met de uitvoering van de monitoring voor de normen, bedoeld in de artikelen 2.5 tot en met 2.6f.
2. De monitoring vindt plaats door bepaling van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren in de actuele toestand door metingen, berekeningen en modellen volgens:
 - a. een door gedeputeerde staten beschikbaar gestelde leidraad; of
 - b. een door het waterschap, in overleg met gedeputeerde staten, te bepalen methode.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval wordt een bedrijventerrein herontwikkeld naar woningbouw met 29 grondgebonden woningen binnen het stedelijk gebied van Woerden. Het toevoegen van deze woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Daarnaast wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling.

Bij de realisatie van het voornemen wordt rekening gehouden met overstromingsgevaar. Dit is uitgewerkt in de bouwtekeningen van de te realiseren woningen. Het regenwater wordt zoveel als mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038, de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 en Bodem-, water- en milieuplan 2016-2021.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Woerden

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Woerden heeft in februari 2022 de Omgevingsvisie Woerden vastgesteld. Deze Omgevingsvisie biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de ruimte. Het is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente Woerden. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht. Daarmee blijft het voor iedereen in de gemeente Woerden goed leven, wonen, leren, werken en ontspannen.

De omgevingsvisie is opgebouwd uit een beschrijving van de huidige ruimtelijke hoofdstructuur, trends en ontwikkelingen, waarden en uitgangspunten. Deze zijn doorvertaald in een Visie op hoofdlijnen. Vervolgens is per gebied en per thema een uitwerking van de visie gemaakt. In voorliggend geval zijn de kern Woerden, meer specifiek ‘de Poort van Woerden’ en het thema ‘Wonen’ relevant.

4.3.1.2 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.

Parallel aan het spoor komt een (snel)fietsroute richting Harmelen en Utrecht. De gebieden aan weerszijden van het spoor worden geïntensiveerd en verdicht naar een gemengd stedelijk gebied waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen. Het centrummilieu wordt zo als het ware over het spoor doorgetrokken. Snellerpoort wordt ontwikkeld als schakel tussen het stationsgebied en Snel en Polanen.

In dit gebied liggen een aantal opgaven:

- Onderzoek naar de relatie tussen een nieuwe oostelijke randweg en de verkeersafwikkeling bij het stationsgebied, de binnenstad en de Polanertunnel (knip Polanertunnel)
- Verdichting en intensivering van het gebied rondom het spoor naar gemengd wonen en werken
- Verbinding van de groene as in stedelijk gebied, ook naar het stedelijk uitloopegebied in het buitengebied, de groene scheg
- De aanleg van een (snel)fietspad tussen Woerden, Harmelen en Utrecht

4.3.1.3 Wonen

In de omgevingsvisie zijn op het thema wonen de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Het realiseren van betaalbare, voldoende beschikbare en geschikte woningen voor iedereen binnen de gemeente, met een toereikend voorzieningenaanbod en ruimtelijk en functioneel passend bij de identiteit en waarden van de gemeente Woerden. Het nieuwbouwprogramma richt zich op het toevoegen van woningen waar nu een tekort of toenemende behoefte aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en samenstelling.
- Dit betekent een extra inspanning voor starters, senioren en de middeninkomens. Daarnaast vergeten we ook de andere woonsegmenten niet: doorstroming naar het dure segment, levert betaalbare woningen in de bestaande voorraad op.
- Ontwikkelen van gezonde, veilige, duurzame en sociaal-inclusieve woonomgeving.
- Het ontwikkelen van klimaatadaptieve woningen en woonomgeving door vergroening, schone energie en warmte.
- Biodiversiteit vergroten door natuurinclusief bouwen.

In de omgevingsvisie zijn voor Woerden woningbouwlocaties tot 2040 beschreven. In de stad is voldoende ruimte om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen die tot 2040 geraamd is in de Woonvisie. Grote ontwikkelingen vinden de komende jaren plaats binnen ‘De Poort van Woerden’: een heel nieuw stadsdeel met een eigen sfeer en identiteit, ten zuiden van het spoor. Centraal in het gebied ligt het station Woerden, dat grenst aan de historische binnenstad. De Poort van Woerden biedt ruimte aan circa 4700 woningen met bijbehorende voorzieningen. Tot 2030 zullen hier de meeste woningen worden ontwikkeld. Met de huidige plancapaciteit kunnen wij tot 2040 voldoen aan de woningbehoefte binnen de gemeente en op beperkte schaal voor de regio.

Het gebied Poort van Woerden bestaat uit 3 deelgebieden:

- Snellerpoort: projectmatige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling;
- Nieuw-Middelland: transformatie van een bedrijventerrein naar gemengd stedelijk woongebied;
- Stationsgebied: verbinden en verknopen van de deelgebieden waarbij wonen, werken, voorzieningen, OV, langzaam verkeer, wonen en werken samen komen.

Naast deze ontwikkeling zijn er elders in de stad en in de dorpen tal van initiatieven, van groot tot klein en in alle prijsklassen. Het grootste deel van het geplande aanbod voor de komende jaren bestaat uit gestapelde bouw in een stedelijke setting. De woningbehoefte zal echter ook uitgaan naar grondgebonden woningen in meer groene, woonmilieus en het goedkope en betaalbare segment. Ook willen we inspelen op de behoefte aan het exclusieve segment, bijvoorbeeld door vrije kavels. Deze woonmilieus spelen een rol in het binden van kapitaalkrachtige inwoners aan de stad, hetgeen belangrijk is voor de koopkracht en het voorzieningenniveau in de stad. Voor het realiseren van deze gewenste woonmilieus zullen, naast de locaties in de Poort van Woerden, aanvullende woningbouwlocaties gevonden moeten worden in de stad. De bedrijfsbebouwing langs de Hoge Rijndijk, kleine bedrijfslocaties in het Schilderskwartier en een deel van het bedrijventerrein Honthorst kunnen op termijn transformeren naar woongebied of gemengd woon-werkgebied. Dit zal pas na 2030 aan de orde zijn, waarbij de gemeente ook oog heeft voor het toevoegen van vervangende werklocaties

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Woerden

Voorliggende ontwikkeling is lijn met Omgevingsvisie Woerden. Het plangebied ligt op de omgevingsvisiekaart in een gebied aangeduid als ‘transformatie naar wonen’ in het gebied Poort van Woerden. Voorliggende ontwikkeling sluit hierop aan door een bedrijfsperceel te herontwikkelen naar woningbouw.

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 29 grondgebonden woningen. Het realiseren van grondgebonden woningen speelt een belangrijke rol in de doorstroming van het middensegment naar het dure segment, waardoor weer meer middeldure woningen vrijkomen voor doorstromers en ook keer op keer voldoende starterswoningen beschikbaar komen. Verder draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het binden van kapitaalkrachtige bewoners aan de stad Woerden. Tot slot wordt middels de voorgenomen ontwikkeling het aantal levensloopbestendige woningen vergroot in de kern Woerden. De te realiseren woningen zijn geschikt voor vele gebruikers zoals gezinnen, mantelzorgers, jongeren die lang thuis blijven wonen en thuiswerkenden.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Woerden.

4.3.2 Woerden woon - Woonvisie Woerden 2019-2024

4.3.2.1 Algemeen

In een woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. In de woonvisie is extra aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is. Dat wil echter niet zeggen dat er voor andere doelgroepen niet gebouwd wordt. De woonvisie Woerden biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en – indien nodig – bijstelling van de strategische woningbouwplanning voor Woerden. Tevens is de woonvisie één van de bouwstenen voor de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie.

4.3.2.2 Ambitie en visie

In de gemeente Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen.

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. Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners met een kleine plus voor de regio. De zogeheten ‘Woerdense maat’ is leidraad in alle ontwikkelingen.

4.3.2.3 Doelstellingen

Doorstroming wordt nagestreefd om scheefwonen te verminderen en grotere grondgebonden huurwoningen en betaalbare koopwoningen vrij te maken. Hierbij wordt onder andere ingezet op het bouwen van appartementen (voor senioren) en maar ook ruime en dure woningen, om woningen in het betaalbare en middensegment vrij te krijgen.

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 **kernenstrategie** sluit aan op de sterke dorps- en wijkbinding. Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor haar eigen inwoners, mits passend binnen de rode contouren. Alle kernen tezamen bieden een gevarieerd palet aan woon- en leefmilieus.

4.3.2.4 Nieuwbouwopgave

De woningbehoefte tot 2040 is om circa 4.700 woningen netto toe te voegen. Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. In de Woerden stad is er vraag naar (ruime) appartementen voor starters en senioren. Ook zoeken nieuwe woonconcepten steeds vaker hun plek in de stad. De behoefte aan nieuwbouwwoningen is groot. In de huidige plancapaciteit in Woerden zijn 4.260 woningen opgenomen. De gemeente Woerden streeft ernaar om gemiddeld 300 woningen per jaar te realiseren. Om aan de woningbehoefte tot 2040 te voldoen, is er aanvullende plancapaciteit nodig.

De gemeente Woerden is onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. De woningbehoefte in de U16 bedraagt tot 2040 ca. 104.000 woningen. Na 2025 is er regionaal een tekort aan plancapaciteit. Mogelijk wordt ook op Woerden een beroep gedaan om nieuwe plannen te ontwikkelen, waar ook de regio van kan profiteren.

Om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen daadwerkelijk gerealiseerd worden, is bij nieuwe ontwikkelingen sturing nodig. De gemeente Woerden hanteert daarom bij nieuwe ontwikkelingen (waarvoor nog geen haalbaarheidsverzoek is ingediend) de volgende randvoorwaarden: voor private ontwikkelingen geldt dat alle projecten vanaf 50 woningen voor 20% uit sociale huur dienen te bestaan. Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouwontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woerden woon - Woonvisie Woerden 2019-2024’

De realisatie van de 29 grondgebonden woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende ruimte voor meerdere doelgroepen die speciale aandacht nodig hebben, aangezien de woningen geschikt zijn voor de doelgroepen twee persoonshuishoudens mét en zonder kinderen. De woningen zijn dan ook geschikt voor de gebruikers: senioren, gezinnen, thuiswerkers, langer thuiswonende jongeren en mantelzorg ouders. De

voorgenomen ontwikkeling geeft op meerdere manieren invulling aan de woningbehoefte in de gemeente Woerden en specifiek voor de stad Woerden. Kwantitatief gezien is er ruim voldoende vraag naar nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier binnen de kaders van de locatie invulling aan. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 50 woningen realiseert is het op basis van het gemeentelijk beleid niet noodzakelijk om sociale huurwoningen te realiseren.

Kwalitatief gezien wordt met de grondgebonden koopwoningen invulling gegeven aan de behoefte aan ook ruime en dure woningen, om woningen in het betaalbare en middensegment vrij te krijgen.

Tot slot wordt gesteld dat de woningen zullen worden gebouwd als BENG (bijna energieneutraal) gebouw. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om energieneutraal te bouwen. Geconcludeerd wordt dat dit initiatief een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, niet gesprongen conventionele explosieven, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water, besluit milieueffectrapportage en duurzaamheid.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Woerden heeft geen vastgesteld geluidbeleid. Voor de vaststelling van hogere waarden heeft de gemeente wel een (ambtelijke) beleidsregel. In deze beleidsregel staan de volgende inspanningsverplichtingen en eisen die een initiatiefnemer worden opgelegd bij het bouwen in een lawaaiige situatie:

- geluidsluwe gevel (eis): de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen. Indien de woning is gelegen op een bedrijventerrein geldt voor een geluidsluwe gevel een inspanningsverplichting tot de voorkeurswaarde en een eis tot de te verlenen hogere waarde minus 10 dB (vanaf voorkeurswaarde);
- indeling woning (inspanningsverplichting): de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;
- buitenruimte (inspanningsverplichting): indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger te zijn dan bij de geluidsluwe gevel;
- maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaai (inspanningsverplichting): de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB;
- cumulatie (eis): de initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, waarbij de gecumuleerde waarde wordt omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort;
- ‘dove’ gevels: dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 4a en b Wgh). Voor ‘dove’ gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
- geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis): bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie te worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;

- volumebeleid (inspanningsverplichting): voor grotere (uitbreidings)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde.

Het college van burgemeester en wethouders kan bij hogere uitzondering besluiten dat de voorwaarden niet gelden. Dit zal het geval zijn bij fundamentele en gemotiveerde bezwaren zijn. Hiertoe neemt zij een motivering op bij het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden.

5.1.3 Situatie plangebied

5.1.3.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszone van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied binnen de wettelijke geluidszone van verschillende omliggende wegen.

In dit geval is door Alcedo een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Vossenschanslaan, Johan de Wittlaan, de Steinhagenseweg en het spoor. Daarnaast zijn ook de geluidsbelastingen vanwege nabijgelegen 30 km/uur wegen bepaald en in analogie aan de Wet geluidhinder beoordeeld.

Uit de resultaten blijkt dat de vanwege wegverkeer de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

5.1.3.2 Railverkeerslawaai

Ten zuiden van het plangebied liggen verscheidenen spoorlijnen.

Er is in het voorliggend geval een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai uitgevoerd door Alcedo. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beknopt weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai van het spoor bedraagt ten hoogste 68 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB niet.

Bij de woningen in Blok A en E is de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer hoger dan de 48 dB voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Overwogen is dat het treffen van verdere maatregelen aan de (spoor)wegen zelf of in de vorm van een scherm redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Het

geluidsbeleid wordt wat betreft de geluidsluwe gevel en situering van de verblijfsruimten in het gehele plan gerespecteerd.

Het bouwplan met de grondgebonden woningen is hoofdzakelijk geluidsbelast door railverkeer. De invulling van de bouwvlakken is zodanig opgezet, dat de akoestische kwaliteit acceptabel is. Doordat gebouwblok E zorgt voor afscherming van overige woningen in het plan. De woningen in blok E hebben, aan de achterzijde, een geluidsluwe gevel waartegen verblijfsruimten zijn gelegen. Bovendien is voor alle bewoners een geluidsluwe buitenruimte aanwezig.

In onderstaande tabel worden de aan te vragen hogere waarden in het plan gepresenteerd.

Tabel 3 Aan te vragen hogere grenswaarden railverkeerslawaai en wegen

Punt	Omschrijving	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB]			Cumulatieve geluidsbelasting $L_{RL,cum}$ [dB]
		Spoor	Weg (incl 5 dB correctie)		
			Johan de Wittlaan	Steinhagenseweg	
A-001	Blok A, woning	--	52	--	57
C-001	Blok C, woning	56	--	--	57
D-001	Blok D, woning	60	--	--	61
D-002	Blok D, woning	56	--	--	57
D-008	Blok D, woning	56	--	--	58
E-001	Blok E, woning	67	--	51	68
E-002	Blok E, woning	67	--	51	68
E-003	Blok E, woning	67	--	51	68
E-004	Blok E, woning	67	--	51	68
E-005	Blok E, woning	68	--	51	68
E-006	Blok E, woning	67	--	51	68
E-007	Blok E, woning	67	--	51	68
E-008	Blok E, woning	67	--	51	68

Teneinde een goed woon- en leefklimaat in de woning te hebben, zullen bouwkundige maatregelen worden getroffen om de geluidswering van de woningen conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit te borgen.

5.1.3.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.6 (milieuzonering).

5.1.3.4 Beoordeling gemeentelijk geluidsbeleid

Uit de rekenresultaten (bijlage 3) blijkt dat:

- Voor wegverkeer er voor iedere woning, een geluidsluwe gevel aanwezig is ($L_{den} \leq 48$ dB).
- Voor railverkeer er voor iedere woning, een geluidsluwe gevel aanwezig is ($L_{den} \leq 55$ dB).
- De woningen per verdieping minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidsluwe gevel is gelegen.
- Aan de maximale ontheffingswaarde van $48 + 10$ dB voor wegverkeer wordt voldaan.
- Aan de maximale ontheffingswaarde van $55 + 10$ dB voor railverkeer wordt bij 21 van de 29 woningen in het plan voldaan.
- Bij 8 woningen in Blok E bedraagt de geluidsbelasting op de voorgevel ten gevolge van het spoor maximaal 67,5 dB en treedt op bij de 4^e bouwlaag zolderverdieping van de grondgebonden woning. Dit is circa 3 dB hoger dan de inspanningsverplichting van $55 + 10$ dB uit het beleid.

Het verlagen van de geluidsbelasting voor deze 8 woningen is mogelijk door het aanbrengen van spoordempers of door het aanbrengen van een nieuw en hoger geluidsscherm dan nu al (deels) aanwezig

langs het spoor. Omdat de ontwikkelaar geen zeggenschap heeft over het spoor, is het verlagen van de geluidsniveaus bij deze gevel niet doelmatig te noemen.

Het bouwplan met de grondgebonden woningen is hoofdzakelijk geluidsbelast door railverkeer. De invulling van de bouwvlakken is zodanig opgezet, dat de akoestische kwaliteit acceptabel is. Dit doordat gebouwblok E zorgt voor afscherming van overige woningen in het plan. Het ontwerp/verkaveling van de woningen is namelijk zo gekozen dat door de aaneengesloten massa van de 4 bouwlagen hoge rij van 8 woningen in blok E, evenwijdig aan het spoor, de geluidsniveaus op de daarachter gelegen woningen zo laag mogelijk wordt gehouden (afschermende werking voor de overige woningen). De woningen in blok E hebben, aan de achterzijde, een geluidsluwe gevel waartegen verblijfsruimten zijn gelegen. Bovendien is voor alle bewoners hierdoor een geluidsluwe buitenruimte (tuin) aanwezig.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt, met verlening van de hogere grenswaarde voor het spoorverkeerslawaaï, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Hunneman-milieu is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek en aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapporten zijn respectievelijk opgenomen in bijlage 4, 5 en 6 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Verkennend bodemonderzoek

In de vaste bodem zijn geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem en in de menggranulaatfundatie is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de vaste bodem en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De licht verhoogd aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen herinrichting van en nieuwbouw op de locatie.

Verkennend bodemonderzoek plandelen Johan de Wittlaan 12A en ten zuiden

Op de onderzochte locaties zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de vaste bodem en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit op beide locaties afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locaties.

Aanvullend verkennend bodemonderzoek

In de vaste bodem zijn met uitzondering van een menggranulaat fundatielaag geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem en in de menggranulaatfundatie is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de vaste bodem zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of naftaleen aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen herinrichting van en nieuwbouw op de locatie.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Niet in betekende mate

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met categorieën van gevallen, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Om het vorenstaande aan te tonen kan een NIBM-berekening worden uitgevoerd. Om deze uit te voeren dient de verkeersgeneratie van het voornemen inzichtelijk te worden gemaakt. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Woerden (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Functie	Verkeersbewegingen per woningtype per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, tussen/hoek	7,1	28	198,8
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4
Totaal			215,2

De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt afgerond neer op gemiddeld 216 (afgerond) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Hierna volgt een uitsnede van de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		216
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging

5.3.2.2 Gevoelige bestemming

De voorgenomen te realiseren woningen worden in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen, niet aangemerkt als ‘gevoelige bestemming’. Het Besluit gevoelige bestemmingen behoeft geen nadere aandacht.

Hierna wordt ingegaan op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

5.3.2.3 Luchtkwaliteit

Op basis van de “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”, welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Parameter	Achtergrond- waarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2020	Achtergrond- waarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2030	Grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Grenswaarde wet Milieubeheer [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	WHO advieswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	12,42	7,99	40	40	10	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	15,82	13,8	40	40	15	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	8,598	7,203	25	25	5	Ja

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruimschoots wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ten aanzien van alle genoemde stoffen wordt tevens voldaan aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie).

Echter wordt anno 2020 net niet voldaan aan de advieswaarde van de WHO. In de tabel is te zien dat er sprake is van een dalende trend en deze daling ook tot 2030 wordt verwacht. Voor het jaar 2030 wordt voor de achtergrondconcentratie NO₂ en PM₁₀ voldaan en voor PM_{2,5} een achtergrondconcentratie van maximaal 7,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verwacht, waarmee het aannemelijk is dat in de nabije toekomst eveneens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);

- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

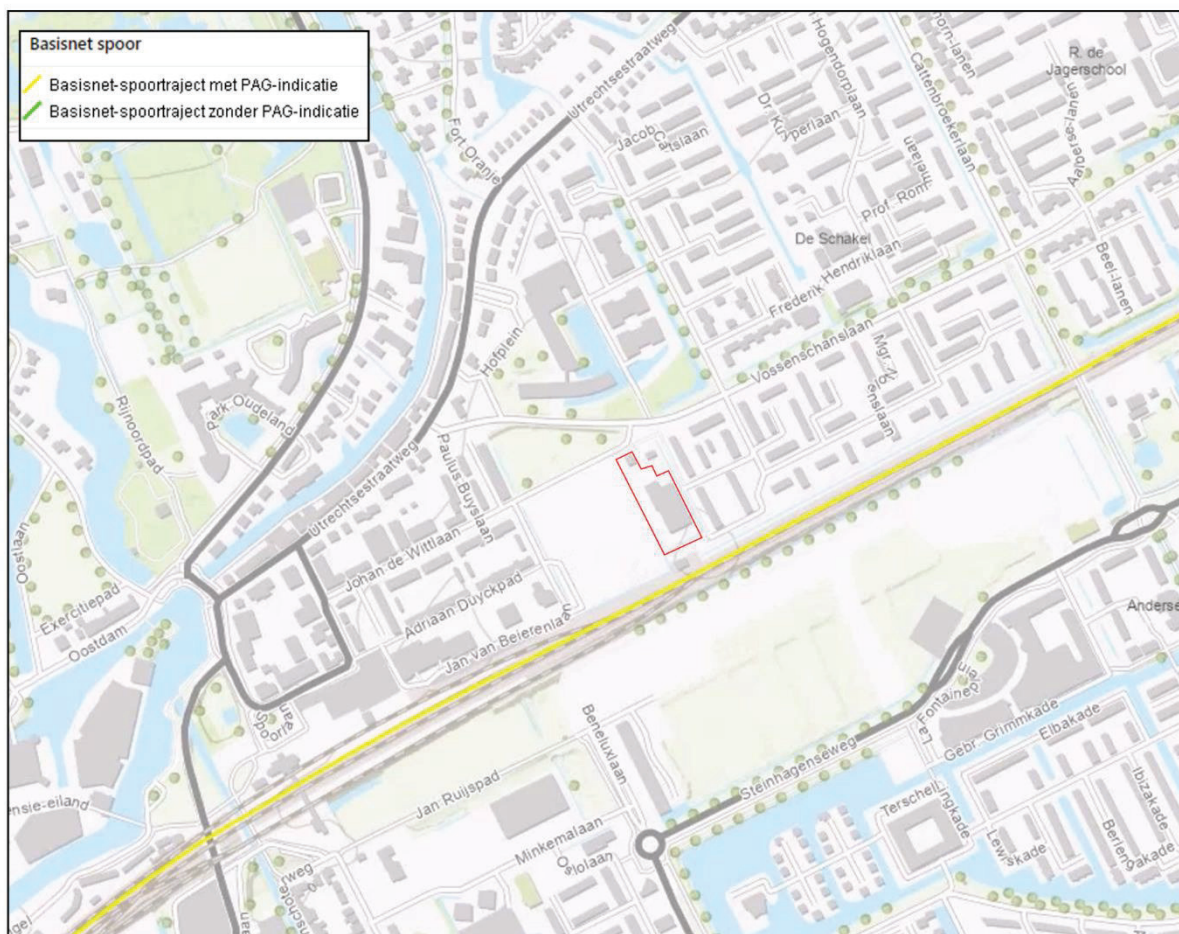
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich **wel** bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- **wel** is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Er zich geen hoogspanningsmasten in het plangebied bevinden.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Voor voorliggend bestemmingsplan is door AVIV adviseurs een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7.

5.4.2.1 Onderzoek externe veiligheid spoorlijn

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde maar groter dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico is minder dan 10%. Conform art. 8 van het Bevt kan verdere verantwoording van het groepsrisico achter wegen blijven. Wel dient de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Plasbrandaandachtsgebied

Er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied en daarmee vormt het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4.2.2 Advies veiligheidsregio Utrecht

Het onderzoek externe veiligheid is ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. De Veiligheidsregio heeft advies geven over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het advies van de veiligheidsregio Utrecht is als bijlage 8 van deze toelichting.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied spoorlijn Gouda-Breukelen (spoordeel 30BE.2) waarover transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Voor het plangebied zijn van daaruit de volgende relevante scenario's met gevaarlijke stoffen aanwezig (In de bijlage worden deze scenario's nader toegelicht):

Toxisch wolk

Bij een ongeval met een ketelwagen met gevaarlijke stoffen is het mogelijk dat er een toxische wolk ontstaat en deze over het plangebied trekt. Het effectgebied waarbinnen onherstelbare of ernstige gezondheidsklachten bij blootstelling kunnen optreden is bij stabiel weer (type F1,5) tot voorbij de 1500 meter.

BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion)

Bij een ongeval met een ketelwagen met LPG kan door het exploderen van het vrijgekomen gas een vuurbal en drukgolf ontstaan. Dit kan direct na het ongeval gebeuren door het openscheuren van de tank. Het effectgebied van de vuurbal is circa 350 meter. Onderdelen van de tanks kunnen tot zeker 500 meter weg neerkomen.

Plasbrand

Bij een ongeval met een ketelwagen met brandbare vloeistoffen is het mogelijk dat de temperaturen in de directe omgeving zo hoog worden dat gebouwen in brand vliegen of personen brandwonden oplopen. Het effectgebied waarbinnen brandhaarden kunnen optreden reikt tot ca. 40 meter. Tot op 60 meter afstand zal men bij vluchten door de buitenlucht nog ernstige brandwonden kunnen oplopen.

Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 7, hierna wordt enkel ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorlijn Gouda-Breukelen (spoordeel 30BE.2) alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

Vorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen verantwoorden, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- Bluswatervoorzieningen in het plangebied en bij de risicobron.

Bereikbaarheid voor de hulpdiensten

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van zowel het plangebied als de risicobronnen is hierbij van essentieel belang. Vanwege het vrijkomen van gevaarlijke stoffen is het wenselijk dat het plangebied en de risicobron bovenwinds tenminste tweezijdig kan worden benaderd. Deze routes moeten geschikt zijn voor het direct gebruik van de hulpdiensten en voldoen aan de maatvoering en draagvermogen voor de brandweer, welke aangegeven zijn in de “Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van Brandweer Nederland en de aanvullende CROW-publicatie 165 “Hulpdiensten snel op weg”.

Bluswatervoorzieningen

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De bluswatervoorzieningen die vanuit het Bouwbesluit worden geëist ten aanzien van de gewenste situatie, is de primaire voorzieningen van voornamelijk brandkranen. Voor bestrijding van grotere branden wordt veelal gebruik gemaakt van secundaire of tertiaire bluswatervoorzieningen, zoals geboorde putten of open water. Indien er aanpassingen aan de bluswatervoorziening moeten worden gedaan is een overleg met het Team Ondersteuning Repressie van de Veiligheidsregio Utrecht aan te bevelen voor een goede plaatsbepaling en uitvoering van de voorzieningen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Mogelijkheden ten aanzien van een plasbrand

Bij het plaatsvinden van een plasbrand is de verwachting dat het plangebied te maken krijgt met een hoge hittestralingsintensiteit. Voor personen buiten is het handelingsperspectief om dekking te zoeken bij objecten zoals muren of gebouwen (schuilmogelijkheden). Wanneer de stralingsintensiteit te hoog is en het gebouw bij de brand betrokken dreigt te raken, verdient het advies om onder dekking van het gebouw van de incidentbron weg te kunnen vluchten.

Mogelijkheden ten aanzien van een BLEVE

In het geval van een dreigende BLEVE is het advies zo snel mogelijk van de bron vandaan te vluchten. Hiervoor kan men van dezelfde routes gebruik maken als bij een plasbrand. Om bij een optredende BLEVE het risico voor de bewoners te verkleinen is het minimaliseren van het hoeveelheid glas aan de spoorzijde een maatregel. Om de mogelijkheden voor ontvluchting en latere bestrijding van de gevolgen van een BLEVE te vergroten is een stevige uitvoering van de vluchtwegen (trappenhuis) als maatregel aan te bevelen.

Mogelijkheden ten aanzien van een toxische wolk

Voor het toxische wolksценario is de beste optie om in het gebouw te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen en/of dichtzetten van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Aanwijzingen voor Bedrijfshulporganisaties (BHV)

In het geval van de aanwezigheid van een bedrijfshulporganisatie(BHV) kan deze de aangegeven scenario's opnemen in het RI&E. Vandaaruit kan men dan de benodigde maatregelen (bouwkundig, installatietechnisch en organisatorisch) bepalen en op laten nemen in het bedrijfsnoodplan en die in de oefeningen terug te laten komen.

Risicocommunicatie

Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen is een goede risicocommunicatie van groot belang. Hierdoor wordt ook het gebruik van de daarvoor ontworpen voorzieningen zoals uitgangen en vluchtroutes beter worden benut.

5.4.4 Conclusie

Het plan is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Niet gesprongen conventionele explosieven

5.5.1 Algemeen

Bij planontwikkeling is het van belang om in beeld te brengen of er in het plangebied kans is op de aanwezigheid van bomkraters en blindgangers in beeld te brengen. Hiermee kan worden bepaald of er oorlogshandelingen in het plangebied zijn geweest. De aanwezigheid van deze zaken kan ervoor zorgen dat er een kans is op explosie. Door IDDS is een onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven. Het complete onderzoek is bijgevoegd in bijlage 9 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

5.5.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek blijkt een groot deel van het werkgebied niet verdacht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De voorgenomen werkzaamheden die hier plaatsvinden betreffen dezelfde als binnen het verdachte gebied en deze kunnen plaatsvinden zonder dat verder opsporingsonderzoek naar ontplofbare oorlogsresten noodzakelijk is. Wel wordt geadviseerd deze werkzaamheden uit te voeren onder het protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten.

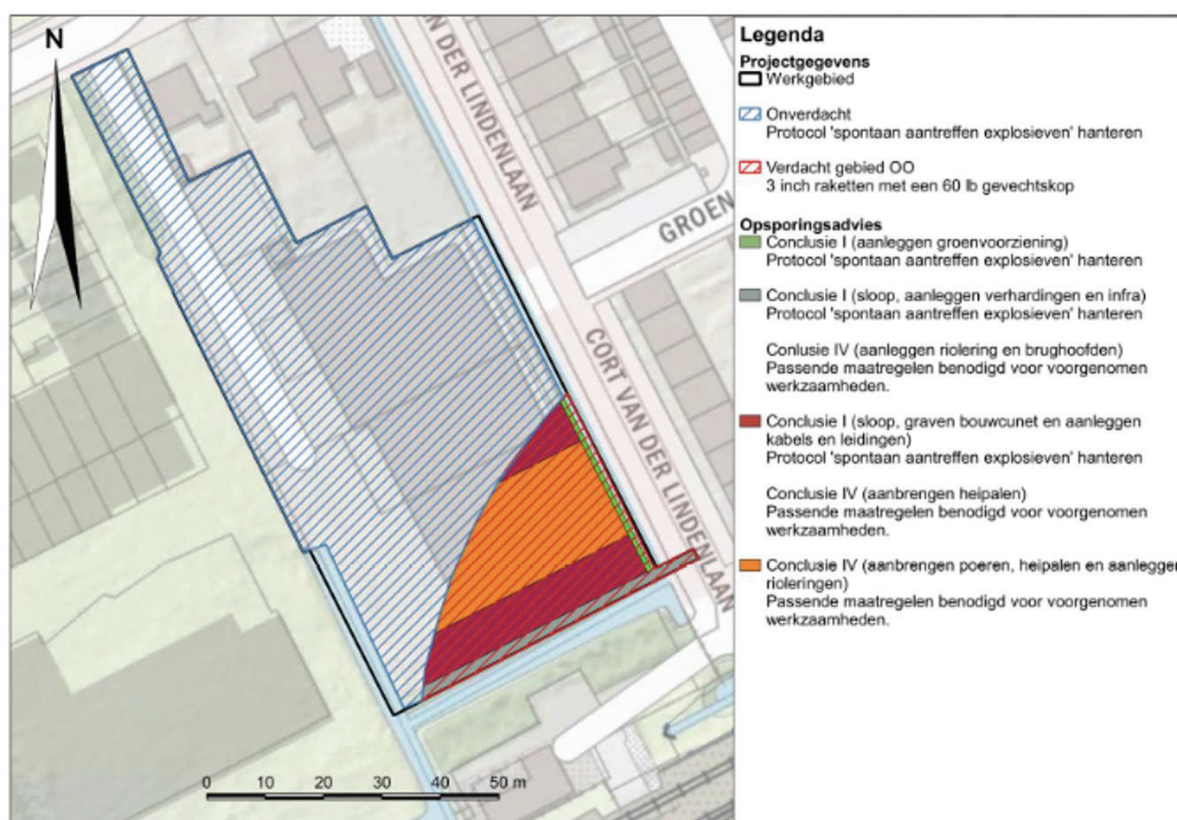
Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting opsporing naar ontplofbare oorlogsresten uit te voeren, in de vorm van detectie- en eventueel benaderingswerkzaamheden.

De detectie die kan worden uitgevoerd is oppervlakedetectie, afgaande op het feit dat de ontplofbare oorlogsresten zich niet dieper dan 3,6 m-mv (3,72 m-NAP) in de bodem hebben gedrongen. Bij oppervlakedetectie kan vanaf het maaiveld middels detectieapparatuur tot 4 meter onder maaiveld (mits

geen grote verstoringen) worden gedetecteerd. Het verdachte gebied kan op een effectieve manier met een Multi sonde opstelling worden ingemeten.

Voor een kansrijke detectie dienen alle detectieverstorende obstakels verwijderd te zijn, hieronder vallen ook de heipalen van de huidige bebouwing. Ook bovengrondse obstakels, zoals auto's, lantaarnpalen en andere ijzerhoudende materialen geven verstoring op de detectieapparatuur en dienen, waar mogelijk, zoveel mogelijk verwijderd te zijn voorafgaand aan de detectiewerkzaamheden.

Na de detectie vindt een analyse van de detectieresultaten plaats. Zijn er significante objecten die mogelijk duiden op ontplofbare oorlogsresten, overeenkomend met de verwachte raketten, dan zullen deze objecten benaderd moeten worden. Hiertoe wordt door een team, bestaande uit een Senior Deskundige Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten en Assistent Deskundige Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten, naar de objecten gegraven om deze te identificeren en veilig te stellen. Het gebied zal na alle opsporingswerkzaamheden worden vrijgegeven tot de gewenste diepte van 4 meter onder maaiveld en kunnen daarna de rioleringswerkzaamheden plaatsvinden.



Afbeelding 5.2 Opsporingskaart voor het werkgebied Johan de Wittlaan 12 b,c,d te Woerden (Bron: IDDS)

5.5.2.1 Advies voor grondroerende zaken in onverdacht gebied

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek blijkt een groot deel van het werkgebied niet verdacht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De voorgenomen werkzaamheden die hier plaatsvinden betreffen dezelfde als binnen het verdachte gebied en deze kunnen plaatsvinden zonder dat verder opsporingsonderzoek naar ontplofbare oorlogsresten noodzakelijk is. Wel adviseert IDDS Explosieven deze werkzaamheden uit te voeren onder het protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten, dat als bijlage aan de onderzoeksrapportage (bijlage 9) is toegevoegd.



Afbeelding 5.3 onverdacht gebied Johan de Wittlaan 12 b,c,d te Woerden (Bron: IDDS)

5.5.2.2 Advies voor grondroerende zaken in verdacht gebied

Aan de Johan de Wittlaan 12 b/c/d te Woerden staan binnen het verdacht gebied diverse civieltechnische werkzaamheden gepland, in het kader van herontwikkeling.

Na verwijdering van de bebouwingen, verhardingen en groenvoorzieningen kan opsporing van ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd worden. IDDS Explosieven adviseert het verwijderen van de funderingen en groenvoorzieningen uit te voeren onder het protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten

IDDS Explosieven B.V. adviseert om voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting opsporing naar ontplofbare oorlogsresten uit te voeren, in de vorm van detectie- en eventueel benaderingswerkzaamheden.

De detectie die kan worden uitgevoerd is oppervlakedetectie, afgaande op het feit dat de ontplofbare oorlogsresten zich niet dieper dan 3,6 m-mv (3,72 m-NAP) in de bodem hebben gedrongen. Bij oppervlakedetectie kan vanaf het maaiveld middels detectieapparatuur tot 4 meter onder maaiveld (mits geen grote verstoringen) worden gedetecteerd. Het verdachte gebied kan op een effectieve manier met een Multi sonde opstelling worden ingemeten (zie figuur 27 van de onderzoeksrapportage).

Voor een kansrijke detectie dienen alle detectieverstorende obstakels verwijderd te zijn, hieronder vallen ook de heipalen van de huidige bebouwing. Ook bovengrondse obstakels, zoals auto's, lantaarnpalen en andere ijzerhoudende materialen geven verstoring op de detectieapparatuur en dienen, waar mogelijk, zoveel mogelijk verwijderd te zijn voorafgaand aan de detectiewerkzaamheden.

Na de detectie vindt een analyse van de detectieresultaten plaats. Zijn er significante objecten die mogelijk duiden op ontplofbare oorlogsresten, overeenkomend met de verwachte raketten, dan zullen deze objecten benaderd moeten worden. Hiertoe wordt door een team, bestaande uit een Senior Deskundige Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten en Assistent Deskundige Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten, naar de objecten gegraven om deze te identificeren en veilig te stellen. Het gebied zal na alle opsporingswerkzaamheden

worden vrijgegeven tot de gewenste diepte van 4 meter onder maaiveld en kunnen daarna de rioleringswerkzaamheden plaatsvinden.

5.5.2.3 Randvoorwaarden detectiewerkzaamheden

Om de opsporingswerkzaamheden efficiënt uit te voeren, dienen voorafgaand alle detectie versturende objecten zoveel mogelijk verwijderd te zijn (ideale situatie). Dit zijn voor het werkgebied Johan de Wittlaan 12 b/c/d alle verhardingen (stelconplaten en klinkers) en bebouwingen, inclusief funderingen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect ‘niet gesprongen conventionele explosieven’ vormt, na uitvoering van vervolgonderzoek na sloop en sanering, naar verwachting geen belemmering voor dit planvoornemen.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.6.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier

kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een matige of sterke functiemenging, namelijk enkele spoorlijnen, enkele bedrijfsfuncties en woonfuncties. In dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.6.3 Situatie plangebied

5.6.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.6.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van 29 woningen. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). De dichtstbijzijnde milieubelastende functies in de omgeving betreffen de bedrijfsbestemming (transformatorhuisje) ten zuiden van het plangebied en een hertenkamp (kinderboerderij) ten noordoosten van het plangebied.

Hierna wordt op de functies ingegaan.

Transformatorhuisje

Ten zuiden van het plangebied is een transformatorhuisje gelegen. Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als bedrijf met de aanduiding transformatorhuis. Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse dus alleen een transformatorhuisje toegestaan. Het betreft een transformatorstation met een tweetal transformatoren van 4,4MVA, dus in totaal bedraagt de capaciteit 8,8 MVA. Een dergelijke bedrijfsactiviteit wordt ingedeeld in milieucategorie 2. De grootste richtafstand geldt voor het aspect geluid (30 meter). De

bepalende afstand in gemengd gebied bedraagt 10 meter voor geluid. Het plangebied is gelegen op een afstand van 15 meter. Aan de richtafstand wordt dus voldaan.

Hertenkamp

Ten noordoosten van het plangebied is een hertenkamp aanwezig. Een dergelijke voorziening wordt niet specifiek benoemd in de VNG. Er is daarom aansluiting gezocht bij een soortgelijke functie, namelijk een kinderboerderij. Voor een kinderboerderij wordt ingedeeld in milieucategorie 2. De grootste richtafstand geldt voor de aspecten geur en geluid. De bepalende afstand in gemengd gebied bedraagt 10 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 16 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit project besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Hierna wordt separaat ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 7,1 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'.

In dit geval is er door BIZ.nu een stikstofberekening met behulp van de Aerius-calculator 2021 uitgevoerd (bijlage 10). Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 1.000 meter afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgesloten in bijlage 11 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Voor de amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van de vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren niet aangetast.

5.7.4 Inventarisatie bomen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Pius Floris Boomverzorging een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige solitaire bomen en hagen. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusie van dit onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 12 van deze toelichting.

Het algemene beeld van de individuele bomen is redelijk tot goed, gezien de conditie en de toekomstverwachting van de bomen. De bomen hebben een nog beperkte leeftijd en kunnen dan ook nog lange tijd duurzaam behouden blijven. Dit is natuurlijk afhankelijk van een eventuele herontwikkeling van het projectgebied.

Voor het beheeradvies van de solitaires, hagen en houtsingel wordt verwezen naar bijlage 12 van deze toelichting.

5.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de

archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Een aantal regels uit de Erfgoedwet zullen te zijner tijd overgaan naar de Omgevingswet. Het betreft de bepalingen die betrekking hebben op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). 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.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Laagland Archeologie VOF een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het plangebied kent namelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 13 van deze toelichting.

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

Net zoals in het naastgelegen gebied is het pakket met oeverafzettingen ‘afgekleid’. De toplaag van sterk tot uiterst siltige klei is gewonnen voor de baksteenfabricage (zoals in veel gebieden in en rondom Woerden). Dit betekent dat het potentiële archeologische niveau in de top van de oeverafzettingen niet meer aanwezig is. In het plangebied worden daarom geen archeologische waarden meer verwacht. Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Woerden, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, mevr. I. Briels.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Bij het aantreffen van een vondst moet formeel een melding gedaan worden bij de minister, maar de daadwerkelijke melding zal bij de gemeente Woerden gedaan moeten worden. Een eventuele vondst dient, indien noodzakelijk geacht, tot 6 maanden ter beschikkingen gehouden te worden of gesteld te worden voor wetenschappelijk onderzoek.

5.8.2 **Cultuurhistorie**

5.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat nader archeologisch onderzoek niet benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.9.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- 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.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

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

De zes basiskwaliteiten zijn:

bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

5.9.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft de ambities en inzet om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. Het is een wettelijk verplicht document dat het Hoogheemraadschap elke zes jaar dient te maken. Daarbij wordt rekening gehouden met Europese en landelijke richtlijnen en plannen, en visies van andere overheden. Het waterschap legt de focus op de nieuwere opgaven en ambities, maar geven via zes ‘portretten’ van medewerkers ook een beeld van de veranderingen in) onze reguliere beheertaken.

Het HDSR geeft aan welke doelen men nastreeft en welke maatregelen men daarvoor dient uit te voeren. De maatregelen worden beschreven op strategisch niveau, met ruimte voor nadere uitwerking. Daarmee houden we rekening met omstandigheden die kunnen leiden tot bijsturing. We geven aan welk beleid de komende jaren wordt ontwikkeld, zodat daar vervolgens via vergunningverlening en handhaving op kan worden ingezet. Nadere uitwerking van beleid of maatregelen vindt plaats via aparte besluitvorming en de jaarlijkse plannings- en controlcyclus.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

5.9.1.5 Gemeentelijk waterbeleidsplan 2018 - 2020 – Droge voeten en schoon water, de Stichtse Rijnlanden

In dit digitale Beleidsplan geeft de gemeente Woerden aan hoe ze met afvalwater, hemelwater en grondwater omgaat en welke stappen ze zet om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Voor het omgaan met hemelwater eist de gemeente dat afvalwater bij nieuwbouwwontwikkelingen gescheiden van hemelwater op de perceelgrens wordt aangeboden.

De ambitie voor klimaatbestendig Woerden vult de gemeente in door inrichtingseisen te stellen aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Buien tot 60 mm/uur mogen geen wateroverlast opleveren, bijvoorbeeld in de vorm van schade aan panden of ernstige belemmeringen op hoofdwegen. De inrichtingseisen zijn geformuleerd in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Voor nieuwbouw wordt onder andere de eis gesteld dat het vloerpeil minimaal 20 cm hoger is dan de straat en het straatpeil minimaal 40 cm boven waterpeil ligt (drooglegging). Hiermee wordt instromend regenwater zoveel mogelijk voorkomen.

5.9.1.6 Gemeentelijk Actieplan Klimaatbestendig 2050

Het weer in Nederland (en daarmee ook in Woerden) is steeds moeilijker te voorspellen. Door klimaatverandering krijgen we vaker weerextremen (wateroverlast, droogte, hitte, etc.). In dit digitale beleidsplan gaat de gemeente Woerden in op de aspecten hitte, droogte, wateroverlast en overstroming.

Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 heeft inzicht gegeven in de knelpunten die Woerden ervaart. Maar geeft geen handvaten over de inrichting bij een project. Om in nieuwbouwprojecten rekening te houden met de weersverandering, is het belangrijk dat iedereen weet wat van hen verwacht wordt. Deze verwachting is uitgesproken in het beleidsdocument.

Doelen

Het inrichten van n nieuwe wijk is de uitgelezen kans klimaatadaptatie mee te nemen. Huidige beleidskaders bieden onvoldoende houvast om concreet te worden richting ontwikkelende partijen. Door vooraf duidelijke doelen te stellen is het voor projectleiders en ontwikkelaars duidelijk wat er verwacht wordt. Tegelijkertijd laat het ruimte om het ‘hoe’ in te vullen.

Hitte

Hittestress ontstaat in ernstige verharde gebieden, zonder schaduw. Door meer schaduw in de straat, bijvoorbeeld door bomen of positionering van gebouwen, voelt een straat overdag koeler. Bij nieuwbouw is het mogelijk om de ruimte dusdanig in te richten dat daken/ gevels, straten, tuinen, en pleinen warmte werend of zelfs verkoelend zijn. Daarmee wordt het effect van een overmatig hitte eiland beperkt.

Droogte

Ondanks een toename aan droge periodes mag bodemdaling op lange termijn geen issue zijn. Door te blijven deelnemen aan kennisontwikkeling (onder andere door regiodeal) weten we beter wat ons te verwachten staat en hoe te anticiperen. Concreet betekent dit: zettingsvrij of zettingsarme inrichting van het openbaar gebied.

Door het gebruik te maken van een fundering van betonnen palen is er geen risico op paalrot bij lage grondwaterstanden.

Wateroverlast

Het doel is om geen schade en overlast te ervaren van steeds vaker voorkomende piekbuien. Een bui van 90 mm per uur is geborgen in het plangebied. Voor nieuwbouw gebieden is dit de juiste verhouding tussen extra kosten en baten. Regenwater mag wel worden afgevoerd naar omliggende gebieden, maar levert daar geen problemen op. Tegen dezelfde kosten kan met een net iets anders ontwerp en straatprofiel 90 mm per uur bergen zonder wateroverlast.

Overstroming

Het doel is om het aantal slachtoffers bij een overstroming te beperken en te zorgen voor een snelle hersteltijd van de gebouwde omgeving.

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.9.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De digitale watertoets heeft geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De waterparagraaf en de voorgenomen ontwikkeling wordt voorgelegd aan het waterschap. Daarnaast wordt een advies gevraagd over de nabijgelegen watergang.

Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 14 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Infrasoil heeft een onderzoek gedaan naar de afwatering van de (her)ontwikkelingslocatie Johan de Wittlaan 12 te Woerden. In het onderzoek zijn de uitgangspunten en eisen met betrekking tot de droogweerafvoer (DWA) en hemelwaterafvoer (HWA) uitgewerkt en toegelicht. Eveneens wordt kort beschouwd wat de mogelijkheden zijn qua afvoer. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage 15 bij deze toelichting. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusie van Infrasoil.

Conclusie onderzoek Water

De voorgenomen herontwikkeling Johan de Wittlaan 12 te Woerden kan ten behoeve van de DWA afvoer qua capaciteit gebruik maken van het naastgelegen DWA stelsel bij ontwikkelingslocatie Witt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het niet benodigd watercompensatie te realiseren gezien het totaal aan verhard oppervlakte afneemt met circa 233 m² ten opzicht van de huidige situatie.

Voor een gedeelte van de ontwikkelingslocatie kan het hemelwater direct afgevoerd worden naar het naastgelegen openwater aan de zuid en oostzijde. Het noordelijk gedeelte (tussen blok B en C) en blok D en E worden echter via ondergrondse transportleiding afgevoerd naar het openwater. Het ontworpen HWA stelsel voor onderhavige ontwikkeling is in het modeleringsprogramma SOBEM opgebouwd en getoetst bij een neerslag gebeurtenis van 90 mm in een uur. Gedurende deze neerslag gebeurtenis is er nog een waakhogte van 85 cm beschikbaar. Dit betekent dat in extreme neerslag gebeurtenis geen water op straat of schade optreedt en het ontworpen stelsel voldoet aan de gestelde eisen.

Ten behoeve van het totaal verhard oppervlak is een berging van 179 m³ benodigd. Deze is gerealiseerd doormiddel van kratten tussen blok B en C en kratten tussen blok D en E. Tussen blok C en D is gekozen om de berging in het groen te realiseren. De gerealiseerde berging betreft 63 m³ tussen B en C, 21 m³ tussen C en D en 103 m³ tussen D en E. Het totaal aan gerealiseerde berging betreft 187 m³ en voldoet hiermee aan de benodigde berging van 179 m³.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 7,1 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied, aangezien er geen sprake is depositieresultaten boven de 0,00 mol. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 16 van deze toelichting.

5.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 Nationaal milieubeleidsplan

In het vierde nationaal milieubeleidsplan (NMP4) worden ambities geformuleerd op het vlak van duurzaamheid. Deze ambities komen samengevat op het volgende neer.

- gezond en veilig leven in een aantrekkelijke leefomgeving;
- behoud en herstel van vitale natuur, geen aantasting van de (mondiale) biodiversiteit;
- geen uitputting van natuurlijke hulpbronnen.

Het is daarbij niet de bedoeling dat de realisatie van deze ambities gepaard gaat met maatschappelijk onacceptabele uitkomsten.

Zoals in de stedenbouwkundige opzet is weergegeven wordt het plangebied groen ingericht waardoor een veilige en gezonde leefomgeving wordt gecreëerd. Uit hoofdstuk vijf blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende natuurgebieden en dat er geen onevenredige aantasting is van de natuur binnen het plangebied. De woningen die worden gerealiseerd in het plangebied zullen voldoen aan de meest recente voorwaarden op gebied van duurzaamheid. Zo worden de woningen gasloos opgeleverd en wordt voorzien in de opwekking van duurzame energie. In de aanmeldnotitie vormvrije mer (bijlage 17) is reeds ingegaan op het aspect gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

5.11.2 Energieprestatie – BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Hierbij zal een aparte isolatie-eis gelden voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren (BENG 1). Verder moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt (BENG 2). Ten slotte zal de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie moeten bestaan (BENG 3)

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met de aspecten uit de Energieprestatie – BENG. De nieuw te realiseren nieuwbouw zal moeten voldoen aan de isolatie-eisen op grond van het bouwbesluit waarin de BENG is verwerkt. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de aspecten uit de Energieprestatie – BENG.

5.11.3 Gemeentelijk beleid - Duurzaam met een doel

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen waarin een stevige ambitie is verwoord: de gemeente heeft de ambitie om in 2030 CO₂-neutraal te zijn. Een CO₂-neutrale gemeente houdt in dat geen van de activiteiten en processen op het gemeentelijk grondgebied (door menselijk handelen) nog een bijdrage levert aan klimaatveranderingen in de vorm van CO₂-uitstoot.

Om dit doel te bereiken maakt de gemeentelijke organisatie in samenwerking met de ondernemers en burgers al belangrijke stappen. De stevige ambitie van de gemeente Woerden heeft gevolgen voor de manier waarop wij wonen, werken en onze gemeente inrichten. Om deze ambitie te bereiken hanteert de gemeente Woerden, met betrekking tot het bestemmingsplan, onderstaande beleidsuitgangspunten.

- Vanaf 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO₂-neutraal gebouwd.
- In 2030 zijn alle bestaande gebouwen in de gemeente Woerden CO₂-neutraal.

5.11.4 Conclusie

Bij de realisatie van de gebouwen in het plangebied, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en ambities van de gemeente Woerden.

5.12 Trillingshinder

5.12.1 Algemeen

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per} .

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat $A3 < A1 < A2$. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarden van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (V_{per}) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Trillingsbron	Dag- en avondperiode			Nachtperiode		
	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})
Bedrijf	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

In geval van voorgenomen ontwikkeling is door WeBoost DATA een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke trillingshinder ter plaatse van de beoogde nieuw te realiseren woningen ten gevolge van het spoor. De resultaten en de conclusies van de onderzoeken zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke zijn opgenomen in Bijlage 17 van deze toelichting.

5.12.2 Situatie plangebied

Gezien de afstand tot het spoor is trillingshinder t.g.v. treinverkeer onderzocht. Uit het trillingsonderzoek volgt dat in de verder van het spoor gelegen woonblokken A, B en C wordt voldaan aan de streefwaarden voor trillingshinder uit de SBR B-richtlijn. In de dichter bij het spoor gelegen woonblokken D en E worden de streefwaarden als gevolg van zware goederentreinen over de wissels voor de planlocatie incidenteel overschreden.

Ondanks dat de streefwaarden in woonblokken D en E worden overschreden, is het gezien de hoogte van de trillingen en het beperkte aantal overschrijdingen niet noodzakelijk om maatregelen te treffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de planlocatie te laten ontstaan.

Omdat de trillingen in blok D en E niet voldoen aan het beoordelingskader, wordt bij indiening omgevingsvergunning, conform Bijlage 5 van de SBR B-richtlijn, wel onderzocht welke maatregelen kunnen worden getroffen om de trillingen te verminderen en zo een zo optimaal mogelijk woon- en leefklimaat te laten ontstaan. Hierbij dient te worden afgewogen of het effect van maatregelen opweegt tegen de

meerkosten en risico's. Uiteindelijk kan een dergelijke afweging opleveren dat er alsnog geen maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld omdat die te kostbaar of onvoldoende effectief zijn.

5.12.3 Conclusie

Gelet op de bevindingen van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling. Bij het ontwerp van de woning zal rekening worden gehouden met de adviezen zoals opgenomen in het onderzoek.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Specifieke gebruiksregels:*
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstellen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn enkele algemene bouwregels over ondergronds bouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik en parkeerregels opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare groengebieden in het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishouding, voet- en fietspaden, ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag, ontsluitingswegen, waaronder hellingbanen en trappen, ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen voor vuilcontainers en ondergrondse nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Tuin (Artikel 4)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de woningen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en ontsluitingen voor langzaam verkeer, parkeervoorzieningen, water, waterberging, waterhuishouding, oevers en oevervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag, ondergrondse nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of ten hoogste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldige verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 meter.

Verkeer – verblijfsgebied (Artikel 5)

De voor "Verkeer - verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor buurtontsluitingswegen; voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water, waterberging en waterhuishouding, bruggen en duikers, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, straatmeubilair, veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen voor vuilcontainers en ondergrondse nutsvoorzieningen.

Op deze gronden geldt voor bouwwerken dat deze niet zijn toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:

- 6 m voor palen en masten;
- 5 m voor speelvoorzieningen;
- 4 m voor de overige.

Wonen (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde woningen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep aan huis, tuinen en erven en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, ontsluitingen, water, geluidwering en inpandige en ondergrondse voorzieningen. Op gronden met deze bestemming zijn woningen, aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan. Tot slot zijn andere bouwwerken, zoals erf- en perceelsafscheidingen en tuinmeubilair toegestaan. Specifiek is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan, waarbij het dak van de parkeergarage als tuin wordt ingericht. Ter plaatse van de aanduiding parkeergarage zijn de gronden enkel bestemd voor het parkeren van voertuigen en niet voor de opslag van goederen of vergelijkbare activiteiten.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Hoofdgebouwen in de vorm van woningen dienen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwd te worden, en ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaand gebouwd te worden met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte. Tot slot is middels een aanduiding op de verbeelding het maximum aantal woningen bepaald op 30.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen omtrent beroep- of bedrijf aan huis en vormen van strijdig gebruik opgenomen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg aangeboden aan de provincie Utrecht. Op 12 januari 2022 is van de provincie een vooroverlegreactie ontvangen. Deze reactie is in bijlage 18 van deze toelichting opgenomen.

8.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. De digitale watertoets heeft geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De waterparagraaf en de voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap. Op 6 januari 2022 is van het waterschap een vooroverlegreactie ontvangen. Deze reactie is in bijlage 18 van deze toelichting opgenomen.

8.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. Op 18 januari 2022 is van de veiligheidsregio Utrecht een vooroverlegreactie ontvangen. Deze reactie is in bijlage 18 van deze toelichting opgenomen.

8.2 Participatie

Omwonenden zijn in de aanloop naar dit plan uitgebreid geïnformeerd en konden hierop een toelichting krijgen. Hieronder volgt een samenvatting van de inspraak.

Pandeigenaren

Allereerst is ervoor gekozen om met de pandeigenaren van de bestaande woningen die direct aan de noord- en oostzijde van het beoogde nieuwbouwontwikkeling zijn gelegen en Stichting Wijkplatform Staatliedenkwartier één op één gesprekken te voeren om hen over het plan te informeren. Deze keus is gemaakt omdat de ervaring is dat bij een informatieavond niet iedereen evenveel aan het woord komt, en de schaal van deze locatie het toelaat om direct betrokkenen persoonlijk te informeren. In augustus en september 2021 hebben de gesprekken tussen initiatiefnemer en de pandeigenaren van de bestaande woningen en in september 2021 tussen initiatiefnemer, de gemeente Woerden en Stichting Wijkplatform Staatliedenkwartier plaatsgevonden. Tijdens deze bezoeken is tekenwerk getoond en is het plan mondeling toegelicht.

Online informatiebijeenkomst

Vervolgens is een ruime kring van (toekomstige) omwonenden per brief en via de gemeentelijke kanalen geïnformeerd over de plannen. Zij zijn daarbij ook uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Vanwege de coronamaatregelen is er op 7 december 2021 een online informatiebijeenkomst gehouden door initiatiefnemer en de gemeente Woerden om belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren en de mogelijkheid te geven om vragen te stellen en reactie te geven. Aansluitend konden belanghebbenden en geïnteresseerden nog vragen stellen via de mail. De vragen-antwoorden zijn gepubliceerd op de website van de initiatiefnemer en als bijlage 19 bij deze toelichting bijgevoegd.

Eén op één gesprekken met direct omwonenden

In januari 2022 hebben aanvullend op de online informatiebijeenkomst één op één gesprekken plaatsgevonden met drie toekomstige omwonenden van herontwikkelingslocatie Witt.

In april en mei 2023 zijn de pandeigenaren van de bestaande woningen die direct aan de noord- en oostzijde van de beoogde ontwikkeling zijn gelegen en drie toekomstige omwonenden van herontwikkelingslocatie Witt in een persoonlijk gesprek met de initiatiefnemer over de stand van zaken geïnformeerd.

Uitkomsten

Samengevat zijn de omwonenden positief over de woningbouwontwikkeling en wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien. Wel zijn er enkele aandachtspunten geuit door omwonenden, met name over het aan te leggen fietspad, de verkeersafwikkeling en het parkeren.

Ter inzagelegging

De volgende stap is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Op dat moment is het mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan. Van deze zienswijzen wordt een verslag gemaakt en de zienswijzen worden beoordeeld om te kijken of ze moeten leiden tot aanpassing van het plan. Deze zienswijzen en eventuele aanpassingen zullen in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen, deze is bijgevoegd als bijlage 21 van deze toelichting.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bezonningsstudie

Bijlage 2 Parkeeronderzoek

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaai**

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Johan de Wittlaan 12A en zuidelijke deel

Bijlage 6 Aanvullend verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid - spoorweg

Bijlage 8 Advies Veiligheidsregio Utrecht

Bijlage 9 Onderzoek Niet gesprongen explosieven

Bijlage 10 Stikstofonderzoek

Bijlage 11 Quickscan flora en fauna

Bijlage 12 Inventarisatie bomen

Bijlage 13 Verkennend bureau- en veldonderzoek archeologie

Bijlage 14 Standaard waterparagraaf

Bijlage 15 **Waterparagraaf**

Bijlage 16 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 17 **Trillingshinder**

Bijlage 18 **Nota van beantwoording vooroverlegreacties**

Bijlage 19 Vragen en antwoorden participatieavond

Bijlage 20 Ontwerpbesluit Hogere waarden Wgh

Bijlage 21 **Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wittlaan 12**