

# Bestemmingsplan 'Zorgcentrum Houtdijk'

Houtdijk 4  
Gemeente Woerden



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus:	ontwerp
Identificatiecode:	NL.IMRO.0632.BPHoutdijk4-bOW1
Datum:	11 april 2023
Contactpersoon Plannen-makers:	[REDACTED]
Kenmerk Plannen-makers:	PM21030
Opdrachtgever:	Centrum Architecten



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2	Leeswijzer .....	4
2	Het plan .....	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving plan.....	6
3	Motivatie nut en noodzaak plan .....	12
3.1	Algemeen.....	12
3.2	Stedelijke ontwikkeling .....	12
3.3	Ruimtelijk verzorgingsgebied.....	13
3.4	Aantonen van reële behoefte .....	13
3.5	Locatie .....	16
3.6	Conclusie .....	16
4	Beleidsmatige onderbouwing .....	17
4.1	Rijksbeleid .....	17
4.2	Provinciaal beleid Utrecht.....	19
4.3	Gemeentelijk beleid .....	23
5	Milieutechnische uitvoerbaarheid .....	28
5.1	M.E.R.....	28
5.2	Bedrijven en milieuzonering .....	29
5.3	Geluidhinder .....	31
5.4	Natuurbescherming .....	33
5.5	Erfgoed .....	36
5.6	Bodemkwaliteit.....	40
5.7	Luchtkwaliteit .....	41
5.8	Externe Veiligheid.....	43
5.9	Waterbeheer .....	47
5.10	Verkeer en parkeren.....	51
5.11	Energietransitie en Duurzaamheid .....	54
6	Juridische planbeschrijving.....	56
6.1	Plansystematiek.....	56
6.2	Opzet van de regels .....	56
6.3	De bestemmingen.....	57
7	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.....	58
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	58
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	58
8	Bijlagen .....	59



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Houtdijk 4 te Kamerik is een woonzorg-complex gelegen. Middels een wijzigingsplan is in 2011 de op de gronden rustende bestemming 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen met de aanduiding VAB'. Door deze omzetting is de zorgboerderij binnen de afwijkingmogelijkheden behorende bij de VAB mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning. In 2016 is er een nieuw wijzigingsplan ingediend ten behoeve van parkeren aan de voorzijde van het gebouw. Vervolgens is in 2017 een gewijzigde vergunning afgegeven voor de uitbreiding van het gebouw met 1 kamer. Deze uitbreiding paste binnen het wijzigingsplan van 2016. Initiatiefnemer is nu voornemens om 12 extra zorgwoningen te realiseren en een aantal aanvullende functies en activiteiten binnen het plangebied mogelijk te maken.

In overleg met de gemeente is bepaald dat een nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden om bovengenoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. De eerder verleende omgevingsvergunningen zullen meegenomen worden in dit nieuwe bestemmingsplan. De nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met de coördinatieregeling. Dat betekent dat de benodigde uitvoeringsbesluiten in dit geval in één voorbereidingstraject gebundeld worden.

## 1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de nut en noodzaak van het plan. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



## 2 Het plan

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Kamerik, aan de Houtdijk. Het plangebied valt binnen de gemeente Woerden in de provincie Utrecht en maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Het plangebied wordt omsloten door agrarische gronden en ligt nabij het buurtschap Houtdijken en de plaats Breeveld. Ten zuiden is de Oude Rijn gelegen.



*Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving, plangebied aangeduid met rood kader (bron: Google Earth).*

Het plangebied wordt in het noorden direct omsloten door agrarische gronden, in het oosten door de N212, in het zuiden door de Houtdijk met aangelegene agrarische gronden en in het westen door de woning Houtdijk 3.





Figuur 2. Plangebied in nabije omgeving. Plangebied globaal aangeduid met rood kader (bron: Google Earth).

## 2.2 Beschrijving plan

### 2.2.1 Bestaande situatie

Zorgcentrum Klein Houtdijk is operationeel sinds 2012. Op dit moment zijn er 13 wooneenheden en 1 ruimte voor crisisopvang voor dementerende ouderen beschikbaar. Op de Houtdijk worden voornamelijk dementerenden van hoge leeftijd met een zware indicatie gehuisvest. Er is sprake van een grote klanttevredenheid en er is een permanente wachtlijst van potentiële cliënten. Nagenoeg alle bewoners en het personeel zijn afkomstig uit de directe omgeving (Kamerik en Woerden). Er is dag en nacht een volwaardige bezetting van personeel aanwezig.

Op het terrein zijn momenteel stallen, een mestsilo en stelconplaten aanwezig ten behoeve van voormalige agrarische activiteiten. Achter de woonboerderij is haaks een Ryholmstal gevestigd. De inrichting van het terrein maakt momenteel een rommelige indruk en er is geen sprake van een onderlinge samenhang. Links naast de woonboerderij is een hooibergschuur aanwezig. Deze verkeerd in slechte staat en heeft geen cultuurhistorische status. Aan de zuidoost kant van het plangebied was voorheen een verwaarloosde boomgaard gelegen. Deze boomgaard is momenteel reeds opgeknapt, conform het inrichtingsplan. De boomgaard heeft een wandelpad en is opengesteld voor bewoners.

Per 2 maart 2021 heeft de stichting Mooi Houtdijk (voorheen CV Houtdijk en reeds eigenaar van het woonzorggedeelte) de zorgboerderij en de omliggende gronden in eigendom overgenomen. Stichting Mooi Houtdijk heeft hiermee de mogelijkheid gekregen om het terrein volledig opnieuw in te richten en de omzetting naar een maatschappelijke bestemming in gang te zetten.





Figuur 3. Foto's plangebied in huidige situatie (bron: Centrum Architecten).



### 2.2.2 Toekomstige situatie

De huidige bebouwing bestaande uit de woonboerderij en het zorggebouw met 13 wooneenheden zal blijven bestaan. Aan de achterzijde van het gebouw met de bestaande zorgappartementen wordt een uitbreiding gerealiseerd. Door deze uitbreiding worden er 12 nieuwe zorgappartementen extra mogelijk gemaakt en kan personeel in bepaalde situaties over-en-weer ook als achterwacht functioneren. Met name in de nachtelijke uren is er zo in de personeelsbezetting per bewoner een besparing te realiseren.

In de eindfase is sprake van 25 zorgappartementen en een ruimte die dienstdoet als crisisopvang of als logiesverblijf voor familie van bewoners. Verder is er na de uitbreiding ruimte gereserveerd voor extra bergruimte en een personeelsruimte.

Het gehele terrein wordt in samenhang gebruikt en ontwikkeld. De boerderij zal opnieuw worden bewoond en gedeeltelijk worden gebruikt als dagbesteding voor demente ouderen. In de boerderij zullen ook jongeren met een beperking tot de arbeidsmarkt worden begeleid. Het terrein zal onder begeleiding voor een deel door deze mensen onderhouden gaan worden. In de boerderij kan ook een kleine landwinkel (maximaal 50 m<sup>2</sup>) worden ondergebracht. Hier kunnen producten worden aangeboden die op het terrein worden gemaakt, zoals honing.

De huidige dwars geplaatste Ryholmstal, wachtruimte, melkschuur, mestsilos en hooibergschuur worden gesloopt, ook ter compensatie van de uitbreiding met extra wooneenheden. Er wordt een hooibergkap gerealiseerd direct achter de woonboerderij. De hooibergoverkapping wordt het hart van het erf, een plek waar de bewoners van de zorgappartementen en de gebruikers van de dagbesteding kunnen samen komen. De exploitant van de boerderij met dagbesteding wil in de toekomst in de weekenden een theetuin gaan exploiteren. De hooiberg-kap kan hiervoor een overdekte plek bieden.

De verwaarloosde boomgaard is inmiddels voorzien van nieuwe aanplant en is uitgebreid. Het is tevens de bedoeling om boerderijdieren hobbymatig te houden. Hiervoor worden dierenhokken gerealiseerd.

Er wordt in het noorden van het plangebied een nieuwe schuur van circa 140 m<sup>2</sup> gerealiseerd, bedoeld voor opslag, materieel en sanitair. Het bijgebouw bevat ook een aantal hobbymatige dierenverblijven ter ondersteuning van de dagbesteding. Ook bevat het bijgebouw gereedschap dat gebruikt zal worden voor timmerwerk / reparatie binnen de dagbesteding. Aan dit bijgebouw worden bijenkasten geplaatst. Ten westen van het nieuwe zorggebouw wordt een moestuin aangelegd. Hierdoor worden bewoners en verzorgenden zo veel mogelijk gestimuleerd om tijd buiten door te brengen en wordt het 'landelijk wonen' maximaal benut.

Uiteindelijk zal het terrein een 'beleefboerderij' worden, waarbij allerlei activiteiten kunnen plaatsvinden. Het doel is om dit samen te laten gaan met de bewoning door ouderen met dementie.

#### *Toename oppervlakte*

Door voorliggend plan zal een kleine toename in verharding plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie. Het verhard oppervlak zal toenemen met circa 120 m<sup>2</sup>. Op basis van deze geringe toename is geen watercompensatie binnen het plangebied benodigd. In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

#### *Beoogde hoofdactiviteiten*

De volgende activiteiten worden in het plangebied beoogd:

##### Woonzorgeenheden

Op dit moment zijn er 13 wooneenheden. Na uitbreiding worden dit er 25 plus een ruimte voor crisisopvang.





### Dagbesteding

In de boerderij bevindt zich de beheerderswoning en het deel waar activiteiten voor dagbesteding worden georganiseerd. De bewoners van de woning exploiteren de dagbesteding en zijn hier zelf ook werkzaam. De dagbesteding vindt overdag op doordeweekse dagen plaats. De dagbesteding bestaat primair uit dagbesteding voor ouderen met dementie. Deels afkomstig vanuit de 24-uurszorg op locatie, deels van buiten. De deelnemers van buitenaf zullen met een taxi worden gehaald en gebracht, danwel worden opgehaald door een busje van de exploitant. De groepsgrootte van mensen met dementie die gelijktijdig gebruik maken van de dagbesteding is maximaal 10 personen, waarbij 2 personen de dagbesteding begeleiden.

Zoals reeds aangegeven is het de bedoeling dat er ook dagbesteding voor jongeren wordt aangeboden. Voor 3 tot maximaal 6 jongeren wordt dagbesteding aangeboden, primair in de vorm van terreinonderhoud. Ook deze jongeren worden gebracht met een taxi of opgehaald met eigen vervoer van de exploitant.

### Theetuin / lunchroom

In de weekenden en op sommige dagdelen is geen sprake van dagbesteding. Op die momenten kan een deel van de boerderij worden ingezet voor lichte horeca in de vorm van een theetuin of lunchroom. Bij goed weer zal de hooibergoverkapping het centrale terras vormen. Er is dan ruimte voor circa 10 tafels. Er wordt gerekend op maximaal 20 man. De theetuin / lunchroom zal niet in de avonduren plaatsvinden.

### Landwinkel

In de boerderij kan een kleinschalige landwinkel worden ondergebracht (maximaal 50 m<sup>2</sup>). Hier kunnen producten worden aangeboden die op het terrein worden gemaakt, zoals honing.

### Workshops

Het interne deel van de boerderij ten behoeve voor dagbesteding leent zich ook voor het verzorgen van workshops of cursussen. In de praktijk zullen dit circa 10-20 personen bedragen, plus een tweetal begeleiders.

De hierboven genoemde activiteiten zijn divers en kunnen niet allemaal gelijktijdig plaatsvinden. Het is of dagbesteding of één van de andere activiteiten. Kleinschalige horeca zal hierbij de hoogste parkeerdruk geven. In totaal worden er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit aantal wordt voldoende geacht om de parkeerdruk van alle functies op te vangen. De parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk aan de voorzijde van het plangebied gerealiseerd binnen een begrenzing. Er zullen 7 parkeerplaatsen buiten de begrenzing worden gerealiseerd, deze worden slechts gebruikt in uitzonderlijke situaties. Op deze manier wordt het overige deel van het plangebied veilig gehouden voor de demente bewoners. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

In navolgende afbeeldingen is het ontwerp van het plan weergegeven. Het ontwerp van het plangebied gaat uit van een zorgvuldige inpassing. Door de sloop van de schuren met een afwijkende kaprichting en de mestsilo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een samenhangend cluster aan bebouwing.

Achter de verplaatste open hooibergkap wordt de nieuwe kapschuur beoogd. Deze ligt nagenoeg in lijn met de reeds bestaande boerderij en behoudt op deze manier een doorzicht naar achteren. De nieuwe woonzorgeenheden zijn geclusterd achter de bestaande zorgappartementen en hebben dezelfde nokrichting. De nieuwe woonzorgeenheden zijn niet volledig in dezelfde lijn geprojecteerd, de verspringing en diversiteit wordt in dit geval gezien als een versterking van de erfopbouw.

De landschappelijke inrichting van het perceel gaat uit van het behoud en herstel van de aanwezige begroeiing. Aan de voorzijde van het plangebied is inmiddels de hoogstamboomgaard in ere hersteld. De parkeervoorziening, tevens aan de voorzijde van het plangebied, wordt omzoomd met hagen en bomen. Aan de oostzijde van de nieuwe woonzorgeenheden komt een windsingel met streekgebonden beplanting. Verder wordt er bij het centrale deel van het erf voldoende begroeiing toegepast om zo schaduwplekken te creëren voor kwetsbare ouderen.





Figuur 4. Erfinrichtingsplan (bron: Centrum Architecten).





Figuur 5. 3D visualisatie plangebied nieuwe situatie (bron: Centrum Architecten).



Figuur 6. 3D visualisatie moestuin en nieuwe zorgwoningen (bron: Centrum Architecten).



## 3 Motivatie nut en noodzaak plan

### 3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet afgewogen worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit spitst zich doorgaans toe op twee hoofdontwerpen, namelijk de milieutechnische haalbaarheid/uitvoerbaarheid van een plan en de beleidsmatige onderbouwing van een plan. De beleidsmatige onderbouwing wordt toegelicht in hoofdstuk 4 en de milieutechnische haalbaarheid wordt in hoofdstuk 5 beschreven.

Voorliggend plan betreft een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht dient conform het Besluit ruimtelijke ordening de Ladder duurzame verstedelijking doorlopen te worden. In dit hoofdstuk wordt de nut en noodzaak van voorliggend plan in relatie tot de Ladder nader toegelicht. Allereerst wordt beoordeeld of de ontwikkeling is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, daarna wordt de reële behoefte aangetoond en ten slotte wordt ingegaan op de locationele verantwoording van voorgenomen ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.

### 3.2 Stedelijke ontwikkeling

#### 3.2.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *'accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure'*.

#### 3.2.2 Toetsing

Voorliggend plan betreft het uitbreiden van een woonzorg-complex met 12 extra onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van ouderen met dementie. Tevens voorziet het plan in het bieden van dagbesteding voor kwetsbare jongeren en het aanbieden van ondergeschikte activiteiten zoals incidentele horeca in de vorm van een theetuin of lunchroom en workshops.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie<sup>1</sup> volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met de ontwikkeling minder dan 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte wordt toegevoegd. In dit geval is de uitbreiding van het woonzorg-complex minder dan 500 m<sup>2</sup>.

In artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt vervolgens gesteld dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag in de vorm van een terrein minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Echter, met de realisatie van de beoogde woonzorgontwikkeling en herontwikkeling van het gehele terrein is er in het plangebied sprake van de toevoeging van meer dan 500 m<sup>2</sup> aan de bestemming 'Maatschappelijk'. Voorliggend plan zorgt derhalve voor een nieuw ruimtebeslag van het gehele terrein. In dit geval krijgt het gehele plangebied een maatschappelijke bestemming en verdwijnt hiermee meer dan 500 m<sup>2</sup> aan agrarische gronden. Voorliggend plan voorziet daarom in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Wat betreft de overige functies/activiteiten (landwinkel en workshops) die binnen het plangebied beoogd worden kan gesteld worden dat deze onlosmakelijk verbonden zijn aan het landelijk gebied en derhalve niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

<sup>1</sup> <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/jurisprudentie/overzicht-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>

### **3.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied**

#### **3.3.1 Algemeen**

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden omschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied dient per geval te worden bekeken en deze kan sterk verschillen per functie.

#### **3.3.2 Toetsing**

Het ruimtelijke verzorgingsgebied is niet gebonden aan bestuurlijke grenzen, maar wordt bepaald door de aard en kenmerken van de functie. In onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>2</sup> wordt gesteld dat de verhuismobiliteit onder ouderen gering is. Ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen en brengen het grootste deel van hun tijd door in, om of op korte afstand van hun woning. Zij benutten dus voornamelijk hun directe woonomgeving.

Gelet op de geringe verhuisgeneigdheid en de wens om zo dicht mogelijk bij de eigen woning te wonen, is het aannemelijk dat de beoogde zorgontwikkeling in het plangebied voornamelijk een aantrekkingskracht zal hebben op zorgbehoevenden dementerenden uit de kernen Kamerik en Woerden en de directe omgeving. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woonzorg-complex zal zich derhalve primair richten op de gemeente Woerden en verwacht wordt dat de ontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Dit is overeenkomstig de herkomst van de huidige aanwezige bewoners. De huidige wachtlijst voor het woonzorg-complex (zie bijlage 1) ondersteunt dit beeld.

### **3.4 Aantonen van reële behoefte**

#### **3.4.1 Algemeen**

Er dient te worden aangetoond dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied is in de vorige paragraaf vastgesteld. Bij het bepalen van de behoefte dient zowel aandacht te worden besteed aan de kwantitatieve alsmede de kwalitatieve vraag naar voorgenomen ontwikkeling.

#### **3.4.2 Toetsing**

Navolgend wordt gebruik gemaakt van de Woonvisie van de gemeente Woerden, het rapport 'Wonen met zorg, analyse vraag en aanbod, kansen en knelpunten, 2018' en de Monitor Wel Thuis om de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan te tonen.

#### **Woonvisie Woerden 2019- 2024**

In Kamerik is gebleken dat er een hoge mate van binding aan het dorp bestaat. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contour. Kamerik – Kanis vormt in de bevolkingsopbouw en goede afspiegeling van de gemeente Woerden als geheel. De verwachting is dat het aandeel jongeren (< 25 jaar) tot 2030 flink gaat dalen en het aandeel senioren vanaf 65 jaar, maar vooral boven de 75 jaar flink gaat toenemen. Voor senioren is er momenteel een beperkt aanbod aan gelijkvloerse



woningen. Daarom worden senioren in de woonvisie als belangrijke doelgroep benoemd voor nieuwe woonvoorraad.

<sup>2</sup> Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Vergrijzing en Ruimte*. PBL-publicatienummer: 450.

		Gemeente Woerden	Kamerik - Kanis
		2017-2030	2017 - 2030
<25 jaar	1 p	-10%	-62%
	>1 p	3%	>-1% / <1%
25-45 jaar	1 p	16%	-12%
	2 p	-1%	7%
	> 2 p	16%	-17%
45-65 jaar	1 p	15%	15%
	2 p	-16%	-9%
	> 2 p	-9%	-21%
65-75 jaar	1 p	64%	50%
	>1 p	-1%	7%
>75 jaar	1 p	73%	75%
	>1 p	72%	73%
<b>Totaal</b>		<b>13%</b>	<b>3%</b>

*Figuur 7. Ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: Woonvisie Woerden).*

In het rapport 'Wonen met zorg, analyse vraag en aanbod, kansen en knelpunten, 2018' van de gemeente Woerden is een brede analyse opgenomen van het aanbod van en de behoefte aan woningen met zorg (aan huis), intramurale woonzorgvormen en opvangvoorzieningen voor inwoners met een zorgvraag.

Voorgenomen ontwikkeling is toegespitst op ouderen met een zware indicatie (vanaf VV 4). Hierbij gaat het om zorgindicaties met een wooncomponent, ook wel intramurale woonvoorzieningen genoemd. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen (VV 5) zijn voorbeelden hiervan. Benamingen voor wonen met 24-uurszorg en/of begeleiding zijn 'intramuraal' of 'residentieel' en vallen onder de Wet langdurige zorg (verantwoordelijkheid van het Rijk).

Het totaal van ruim 400 verpleeg- en verzorgingsplaatsen binnen de gemeente Woerden voldoet ruimschoots aan de geprognostiseerde behoefte uit de Monitor Wel Thuis. In deze monitor is de vraag naar grootschalig en kleinschalig intramuraal wonen voor ouderen voor de gemeente Woerden gesteld op 260 woningen in 2015. Niet elke inwoner ervaart echter dat er voldoende aanbod is. Zo is in het overzicht van het huidige aanbod te zien dat er weinig aanbod is in de kern Kamerik, waar voorgenomen ontwikkeling binnenvalt (zie navolgende afbeelding, enkel aan de Knotwilgenlaan 2 - 4 maximaal 7 plaatsen). Daarnaast wordt in het rapport aangegeven dat er een tekort is aan crisisplaatsen.



Organisatie	Locatie	Doelgroep(en)	Woningen	Intra- tra- mu- raal	Wacht- lijst/opmerkingen
<b>Huidig aanbod</b>					
<b>De Rijnhoven: Vijverhof</b>	Spruit en Bosch, Harmelen	Ouderen met dementie en psychiatrische klachten en lichamelijke problemen.	20 groepswoningen voor 6 personen en 24 individuele appartementen Allemaal verzorging	Ja	Psychogeriatric: 5 maanden Somatiek: 1 maand Ouderenpsychiatrie: 2 maanden
<b>Zorggroep Sint Maarten / Gaza</b>	Dorpstraat, Harmelen	Grootschalig Ouderen verzorging	21 plekken voor verzorging en 16 plekken voor verpleging.	Ja	Nooit lange wachtlijsten. Op het moment 5 voor verzorging en 5 voor verpleging.
<b>Reinaerde / nieuw Batenstein</b>	Burgerhof, Harmelen	Wooncentrum LG3-7. 30-80 jaar	27 plekken individuele appartementen met gezamenlijke ruimte	Ja	Weinig tot geen uitstroom, 4 mensen op de wachtlijst
<b>Careyn Zuwe zorgcentrum / Weddestijn</b>	Utrechtsestraat, Woerden	Ouderen verpleging, dementie en revalidatiezorg.	128 individuele kamers met gezamenlijke ruimte	Ja	Psychogeriatric: 11 (6 tot 12 maanden) Somatiek: 6 Revalidatie: 0
<b>Careyn het Waterschapshuis</b>	Knotwilgenlaan 2-4, Kamerik	Verpleging en verzorging voor dementie	4 groepswoningen met max 7 personen	Ja	Een iemand op de wachtlijst.
<b>Vierstroom/ 't Oudeland (verwachte oplevering 2018)</b>	Park Oudeland, Woerden	Grootschalig ouderen verzorging	48 verpleeghuisplekken	Ja	Ook 32 zelfstandige sociale huurwoningen.
<i>subtotaal</i>			412		
<b>Nieuwe initiatieven</b>					
Gaza		Ouderen	Nog niet bekend	ntb	
<i>totaal</i>					
<b>Tekort (-)/overschot (+)</b>			+/-		

Figuur 8. Uitsnede huidige aanbod intramuraal wonen voor ouderen (bron: Monitor Wel Thuis).

Er wordt tevens een behoefte aan nieuwe vormen van woonzorg gesignaleerd binnen de Monitor Wel Thuis. Nieuwe vormen van wonen voor ouderen ontstaan vaak doordat er een vraag is vanuit de bewoners of een initiatief opgezet wordt door een zorgpartij. Deze behoefte valt niet op voorhand te ramen. Voorgenomen ontwikkeling betreft een initiatief van een zorgpartij en is gebaseerd op een reële behoefte naar woonzorgvoorzieningen voor dementerende ouderen.

Het rapport geeft een aantal randvoorwaarden mee voor nieuwe initiatieven die zich melden. Deze randvoorwaarden, toegespitst op voorgenomen ontwikkeling, worden navolgend behandeld.

#### *Aantonen behoefte*

De doelgroep van voorgenomen ontwikkeling betreft ouderen met een zware indicatie (VV 5). Er is thans sprake van een permanente wachtlijst van potentiële cliënten. Nagenoeg alle bewoners en het personeel zijn afkomstig uit de directe omgeving (Kamerik en Woerden). Door de uitbreiding van het kleinschalige woonzorg-complex wordt er in deze lokale behoefte voorzien. De toevoeging van een crisisplek voorziet tevens in het in de Monitor Wel Thuis aangegeven tekort in crisisplaatsen.



#### *Aantonen duurzaam karakter*

Er dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling een woonzorgvoorziening betreft die voor lange termijn in te zetten is voor de doelgroep óf ook op termijn in te zetten is voor andere doelgroepen.

De uitbreiding van het woonzorg-complex heeft een permanent karakter. Daarnaast wordt het gehele plangebied opnieuw ingericht en zo toekomstbestendig gemaakt. De woonruimten worden gelijkvloers gerealiseerd en creëren hierdoor een goede toegankelijkheid voor ouderen. Het gebouw bevat daarnaast alle faciliteiten, inclusief 24-uurszorg om ouderen met dementie op te vangen.

In principe zouden de woonruimten in de toekomst ook voor andere doelgroepen kunnen worden gebruikt indien hier aanleiding voor toe wordt gegeven.

#### *Nabijheid overige voorzieningen*

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 12 extra woonzorg-eenheden ten behoeve van ouderen met dementie. Deze ouderen kennen een intensieve 24-uurszorg en zijn daardoor niet afhankelijk van de nabijheid van centrumfuncties. De locatie is gelegen in de nabijheid van Woerden en Kamerik.

### **3.5 Locatie**

#### **3.5.1 Algemeen**

In bovenstaande paragraaf is aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een reële en toekomstbestendige behoefte. In deze paragraaf wordt behandeld in hoeverre de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *'het bestaande 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'*.

#### **3.5.2 Toetsing**

In de regionale programmering is het basisprincipe dat er zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps verstedelijkt moet worden. Voorgenomen ontwikkeling bevindt zich echter in het buitengebied. Op de huidige locatie is reeds al sprake van een woonzorg-complex met bijbehorende voorzieningen. Het plan voorziet dan ook enkel in een uitbreiding binnen het plangebied. Binnen bestaand bebouwd gebied in Kamerik zijn geen verdere stedelijke uitbreidingslocaties aangewezen. Er is tevens benoemd dat er binnen Kamerik een gebrek aan bouw mogelijkheden bestaat waardoor het woontekort verder kan oplopen en de druk op Woerden-stad verder toe zal nemen. In de vorige paragraaf is aangetoond dat er een lokale behoefte is naar woonvormen voor dementerende ouderen. Door het uitbreiden van het woonzorg-complex zal er op lokaal niveau een betere doorstroming plaatsvinden, doordat ouderen mogelijk hun eigen woning achterlaten.

Er is met voorgenomen ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt geen aanvullend ruimtebeslag gedaan op omliggende gronden. Met de verdere invulling van het plangebied kan zelfs worden gesteld dat er sprake is van inbreiding, dit heeft zowel vanuit provinciaal als gemeentelijk beleid de voorkeur boven uitbreiding.

### **3.6 Conclusie**

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen.





## 4 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

#### 4.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld; deze is op 15 september 2020 bekend gemaakt. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) wordt door deze nieuwe omgevingsvisie vervangen. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Het is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de NOVI vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie. De inrichting van de NOVI sluit aan op de voorwaarden die op basis van de Omgevingswet aan de visie worden gesteld. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de Omgevingswet bedoeld.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.



Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

#### ***Planspecifiek***

De ontwikkeling is gelegen in het Groene Hart. Het Groene Hart is in de NOVI benoemd als waardevol landschap en is aangewezen als een 'NOVI-gebied'. Dit zijn gebieden waar omvangrijke transitieopgaven gewenst zijn. De ruimte en de kwaliteit van de leefomgeving van het Groene Hart staan onder druk door de verstedelijkingsbehoefte en daaraan gekoppelde mobiliteit in het gebied zelf. Daarnaast is er sprake van problematiek op het gebied van waterhuishouding en bodemdaling.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van een woonzorg-complex met bijbehorende activiteiten en ondergeschikte functies. Het plan bestaat uit een combinatie van functies en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied. Het maakt derhalve toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied mogelijk. Bij de ontwikkeling wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het Groene Hart. De ontwikkeling is niet in strijd met rijksbelangen en is passend binnen de NOVI.

#### **4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

#### ***Planspecifiek***

Voorliggend plan betreft het uitbreiden van een woonzorg-complex met 12 extra onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van ouderen met dementie. Tevens voorziet het plan in het bieden van dagbesteding voor dementerende ouderen en kwetsbare jongeren en het aanbieden van ondergeschikte activiteiten zoals workshops. Ten slotte voorziet het plan in een kleine theetuin / lunchroom. In hoofdstuk 3 is reeds gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van de motivatie in dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat de Ladder geen beletsel vormt voor onderhavig plan.

#### **4.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Natuurnetwerk Nederland
- Grote rivieren



- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Waddenzee en waddengebied
- Kustfundament
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Rijkswaerwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Elektriciteitsvoorziening
- Defensie
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

#### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van een woonzorg-complex met bijbehorende activiteiten en ondergeschikte functies. Het plan heeft geen raakvlak met één van de beschreven projecten van het Barro.

#### **Conclusie**

Onderhavig plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid Utrecht**

### **4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 juli 2022 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met behulp van zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om 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.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

#### **Planspecifiek**

Onderstaand is al het relevante beleid voor het plangebied nader toegelicht. Bij paragraaf 4.4.2 wordt voorgenomen ontwikkeling concreet getoetst aan de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.



### **Aantrekkelijke landschappen**

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. De provincie wilt daarom op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen voortbouwen en deze verder doorontwikkelen. Een landschap is geen statisch plaatje; landschap is altijd in ontwikkeling en elk landschap heeft ruimte voor een vorm van dynamiek. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de open landschappen gelden andere principes dan voor de meer gesloten landschappen. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn.

Het plangebied is gelegen binnen Het Groene Hart en maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Zoals reeds vermeld is Het Groene Hart aangewezen als een NOVI-gebied. Het Groene Hart wordt gekenmerkt door haar openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Diverse gebieden in het Groene Hart zijn aangewezen als bijzonder Agrarisch Cultuurlandschap. Het plangebied is tevens aangewezen als Agrarisch cultuurlandschap. Het Agrarisch cultuurlandschap is een uniek en zeldzaam landschap door de onderlinge samenhang van aanwezige ontginningsstructuur, boerderijlinten en waterbeheersingssysteem. In de Omgevingsverordening wordt nader ingegaan op hoe dit cultuurlandschap behouden kan worden.

### **Stiltegebieden**

Het intensieve gebruik van de leefomgeving zorgt voor steeds meer geluidhinder, terwijl de behoefte aan rust en ontspanning groot is. Stiltegebieden vervullen een rol in die behoefte. Behalve voor de rustzoekende inwoner, is stilte ook van belang voor de beleving van het landschap en natuur. In de provincie Utrecht hebben wij 14 stiltegebieden aangewezen. Het plangebied is gelegen in het aandachtsgebied stiltegebied. In deze gebieden handhaven wij de rust die aanwezig is. Ook willen we waar mogelijk bijdragen aan behoud van gebieden waar de geluidsbelasting relatief laag is in de nabijheid van steden.

Ter bescherming van de stiltegebieden zijn er regels in de Omgevingsverordening opgenomen. Hiermee worden geluid producerende activiteiten beperkt. In de volgende paragraaf wordt e.a. nader toegelicht.

#### **4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht**

De Interim Omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening 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. De Interim Omgevingsverordening is op 1 april 2021 inwerking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

### **Planspecifiek**

Onderstaand zijn enkel relevante regels voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

### **Landelijk gebied**

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. De Instructieregel *functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)* is van toepassing op het plangebied:



*Artikel 9.9 Instructieregel functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)*

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Landelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
  - b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
    - i. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
    - ii. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
    - iii. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
    - iv. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
    - v. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald; of
    - vi. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooopercentage dan 50% rechtvaardigt;
  - c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
  - d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
  - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een agrarisch bedrijfsperceel naar een stedelijke functie. Het gaat hierbij om de uitbreiding van de kleinschalige woonzorgvoorziening. In het ontwerp is uitgegaan van een compact samenhangend erf. Door de ontwikkeling wordt gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verhoogd. Door de ontwikkeling wordt de huidige verrommeling tegengegaan. Door de uitbreiding van het woonzorg-complex in noordelijke richting komt de Rhyhomstal, mestsilo, opslag en een groot verhardingsoppervlak te verdwijnen. De planlocatie is binnen het gehele bebouwingslint een afwijkend deel, dat ook nog eens doorsneden wordt door de provinciale weg Ir. Enschedeweg. Het perceel is pas bebouwd na de aanleg van de provinciale weg. Het perceel heeft deel uitgemaakt van een van origine groot oost-west gelegen stuk bouwland dat afwijkt van de overige smalle verkaveling met sloten in de noord-zuid richting.

In paragraaf 2.2.2 en paragraaf 5.5.2 is nader ingegaan op de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke inpassing van het plan. De belangen van omliggende functies worden niet onevenredig aangetast, dit is nader aangetoond in paragraaf 5.2 De verstedelijking vindt plaats binnen een reeds



bebouwd enclave en de ontwikkeling is hiermee in lijn met de instructieregel. Tevens is in hoofdstuk 3 de behoefte aan voorliggend plan uitvoerig beschreven.

### **Cultuurhistorische Hoofdstructuur – Agrarisch cultuurlandschap**

Het plangebied is gelegen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) binnen het deel Agrarisch Cultuurlandschap. De motivering van een bestemmingsplan dient een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden te bevatten en een motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

De cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting, de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten en het waterbeheersingssysteem. Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling.

Het gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld is een is een typisch twaalfde-eeuws cope-ontginningslandschap dat nog behoorlijk intact is. Het is een schoolvoorbeeld van onder centrale regie uitgevoerde, zeer regelmatige cope-ontginning en vormt (met het in Zuid-Holland doorlopende deel) het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Het betreft een binnen Europa unieke veenontginning, met vaste dieptematen, een regelmatig patroon van (veelal verbrede) sloten en een ritme van (dwars)kaden en boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Zowel enkelzijdige als dubbelzijdige linten komen voor, met een veelal half open karakter. Er worden drie deelgebieden onderscheiden: het schaakbordpatroon van zeer regelmatige ontginningsblokken rond Kockengen (cope), de waaivormige verkaveling van Zegveld (opstrek) en het gebied rond Kamerik met ten opzichte van de ontginningsbasis verschoven boerderijlinten.

De planlocatie is gelegen aan de Houtdijk. Het plangebied vertegenwoordigt op zichzelf geen cultuurhistorische waarde, maar is wel onderdeel van het karakteristieke landschap van de cope-ontginnings. Voorliggend plan draagt bij aan het tegengaan van de huidige verrommeling binnen het plangebied. Het plangebied wordt groen ingericht en versterkt daarmee de ruimtelijke samenhang en beleving van de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het plan is daarmee inpasbaar binnen het agrarisch cultuurlandschap.

### **Stiltegebied**

Het plangebied valt binnen het aandachtsgebied Stiltegebied. Rondom stiltegebieden ligt een aandachtsgebied, dit aandachtsgebied is indicatief begrensd. Sommige activiteiten kunnen ervoor zorgen dat de ervaring van natuurlijke geluiden in een stiltegebied worden verstoord.

Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Aandachtsgebied stiltegebied** bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

De beoogde functies produceren geen geluidsoverlast en zijn dus niet in strijd met het provinciale beleid. In paragraaf 5.3 is nader ingegaan op het aspect geluid.

### **Conclusie**

Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.



## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Woerden

Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Woerden de Omgevingsvisie Woerden vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de langere termijn. De Omgevingsvisie zorgt voor een samenhangend kader waarin alle ruimtelijk relevante thema's betrokken zijn, variërend van milieu tot bodem, van openbare ruimte tot wonen en van landschap tot energieopwekking. De omgevingsvisie beschrijft de uitgangspunten en de 'Waarden van gemeente Woerden' die de basis zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met behulp van de volgende vier ontwerpprincipes dienen de beschreven uitgangspunten en waarden concreet te worden gemaakt bij het maken van ruimtelijke plannen

- Meervoudig ruimtegebruik
- Flexibiliteit
- Gebiedsgericht en met menselijke maat
- Gezonde leefomgeving

De kerndoelstelling op het gebied van landbouw, natuur en recreatie is om het buitengebied van Woerden, het landschap van het Groene Hart, op een duurzame manier te onderhouden en benutten. Deze doelstelling bestaat uit 4 onderdelen:

- Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en benutten;
- De recreatieve waarde en toegankelijkheid van het landschap en het buitengebied vergroten
- Een economisch vitale en duurzame landbouwsector als groot beheerder van ons veenweidelandschap;
- De biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het landelijk gebied versterken, waarbij ingezet wordt op zowel mitigatie als adaptatie.

Veranderingen dienen aan te sluiten bij onze landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Van de 'dynamische' oeverwal en het 'trage' veenweidegebied worden de landschappelijke karakteristieken ingezet als sturende principes bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op de oeverwallen van de Oude Rijn krijgen de groene open ruimtes of corridors tussen de kernen een kwaliteitsimpuls door in te zetten op landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit, cultuurhistorie en recreatieve toegankelijkheid. Voor de oeverwallen is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld: Versterken oeverwallen Oude Rijn in het venster Bodegraven – Woerden. De principes die daar in staan zijn voor de gehele Oude Rijn zone in het buitengebied van toepassing.

Voor een aantal onderwerpen en gebieden wordt op dit moment voorzien dat nadere uitwerking in een programma nodig is om keuzes af te wegen. Een van de programma's betreft Het Goud van Woerden.

#### *Het goud van Woerden*

De leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied staat onder druk. Dit programma heeft betrekking op het opnieuw nadenken over de (onder andere economische) waarde van het buitengebied. Er zal in overleg met betrokken overheden, belangenpartijen en gebruikers een concretere uitwerking worden gemaakt van de benodigde keuzes en koers. Ontwikkelingen in het buitengebied en keuzes voor de landbouw hangen nauw samen. Dit zijn economische ontwikkelingen voor de sector, het landelijk beleid en regels op het gebied van stikstof en agrarisch gebruik. Aan de andere kant spelen ook bodemdaling, droogte én wateroverlast, landschap, natuur, energieopwekking en recreatie een cruciale rol bij het maken van keuzes voor de toekomstige landbouw.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan is gesitueerd in het goud van Woerden. Binnen het goud van Woerden dient opnieuw nagedacht te worden over de (onder andere economische) waarde van het buitengebied. Eveneens wordt in de Omgevingsvisie benoemd dat er steeds meer vraag is naar levensloopbestendige woningen



in combinatie met zorg. Voorliggend plan voorziet in een bundeling van verschillende activiteiten en functies gericht op ouderen en jongeren op een locatie gelegen in het buitengebied. Het maakt daarnaast een uitbreiding van een specifieke woonvorm mogelijk, namelijk een woonzorglocatie voor dementerende ouderen. Tevens betreft het een initiatief vanuit de samenleving. Het plan is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie.

#### **4.3.2 Woonvisie 2019 – 2024**

Op 14 november 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Sinds de Woonvisie 2015-2020, die tot stand kwam in een tijd dat de woningmarkt aan het einde was van een diepe crisis, is de druk op de Woerdense woningmarkt sterk toegenomen. Met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook stagneert de doorstroming en stijgen de prijzen hard. Niet voor niets is het actieprogramma Wonen opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt.

In de Woonvisie 2019-2024 ligt de focus 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.

Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling. De woningbehoefte tot 2040 bedraagt circa 4.700 woningen (netto toe te voegen). Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Woerden stad is er vraag naar (ruime) appartementen voor starters en senioren. Ook zoeken nieuwe woonconcepten steeds harder hun plek in de stad.

#### ***Planspecifiek***

Voorliggend plan betreft een uitbreiding van het woonzorg-complex voor dementerende ouderen. Het voorziet hiermee in een nieuw woonconcept en heeft specifieke focus op een groep die extra aandacht nodig heeft volgens de woonvisie. In hoofdstuk 2 is de behoefte aan onderliggend plan reeds aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat het plan een bijdrage levert aan het vervullen van de actuele woningbehoefte.

#### **4.3.3 Actieplan CO<sub>2</sub>- neutraal Woerden 2030**

De gemeenteraad van Woerden heeft in 2014 de ambitie uitgesproken om in 2030 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Gezien de omvang van de opgave is gemeente Woerden in 2014 gestart met het programma 'Duurzame Samenleving'. Binnen dit programma zijn drie thema's geformuleerd: duurzame organisatie, duurzame buurten, en duurzame bedrijven. Om de ambitie CO<sub>2</sub>-neutraal te bereiken, heeft de gemeente in mei 2017 het Actieplan CO<sub>2</sub>-neutraal 2030 "Speerpunt binnen opgave 'Duurzame Samenleving'" vastgesteld. In het Actieplan is een negental beleidsuitgangspunten opgenomen om de genoemde doelstelling te bereiken. Zo ontplooit de gemeente initiatieven voor grootschalige hernieuwbare energie vanuit zon, wind, biomassa en aardwarmte, zet de gemeente zich in om draagvlak te creëren binnen de gemeente voor "CO<sub>2</sub>- neutraal 2030" en wordt alles in het werk gezet om het boren naar olie en gas onder het grondgebied van de gemeente Woerden tegen te gaan.

Ten aanzien van nieuwbouw is bepaald dat vanaf 2018 alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO<sub>2</sub>-neutraal worden gebouwd. De rol van de gemeente is daarbij "aanjagen,





faciliteren en stimuleren". De gemeente Woerden geeft invulling aan haar rol door inzet van de volgende instrumenten: het uitvoeren van onderzoek, door beleid en regelgeving aan te passen, door meer bewustwording te creëren, door gedrag te beïnvloeden en door financiële middelen beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld het uitvoeringsprogramma of via subsidies.

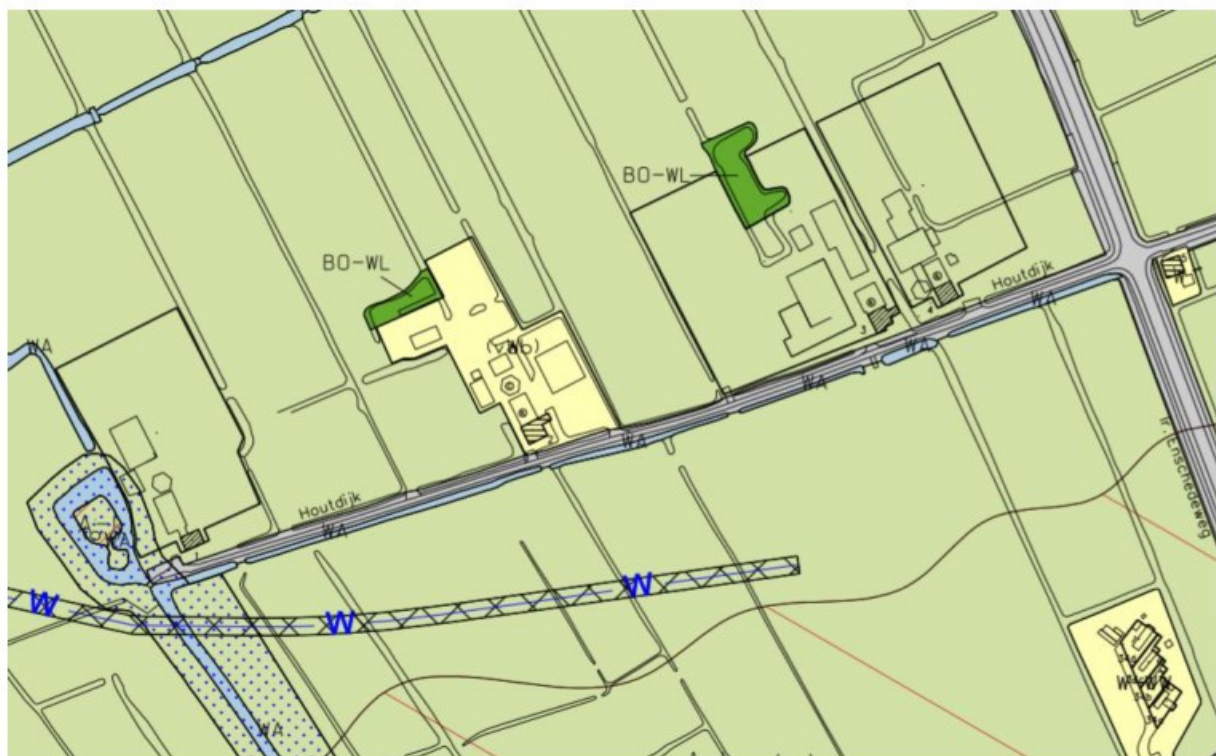
Woningen zijn volgens de Klimaatmonitor Woerden 2019 verantwoordelijk voor 25% van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen in de gemeente Woerden (totaal 297.921 ton CO<sub>2</sub>). Om woningen in de gemeente CO<sub>2</sub>-neutraal te krijgen zet de gemeente in op het verminderen van het gebruik (isolatie, nieuwbouw energieneutraal), het stimuleren van duurzame energie (WKO, zonnepanelen, warmtenet), en het uitfaseren van het gebruik van fossiele brandstoffen (wijken van het gas). Vanaf januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen zijn (BENG). Om geen stijging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot door woningen te genereren wordt in Woerden alle nieuwbouw vanaf 2018 energieneutraal.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan zal gasloos worden opgeleverd en worden uitgevoerd met pv-panelen en deels met een vegetatiedak. Daarnaast is het bestaande woonzorg-complex inmiddels voorzien van circa 80 pv-panelen op het dak. In paragraaf 4.11 wordt nader op het aspect duurzaamheid ingegaan.

#### **4.3.4 Vigerend bestemmingsplan**

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' dat op 3 juli 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 3 maart 2009 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke waarden' (zie onderstaande afbeelding).



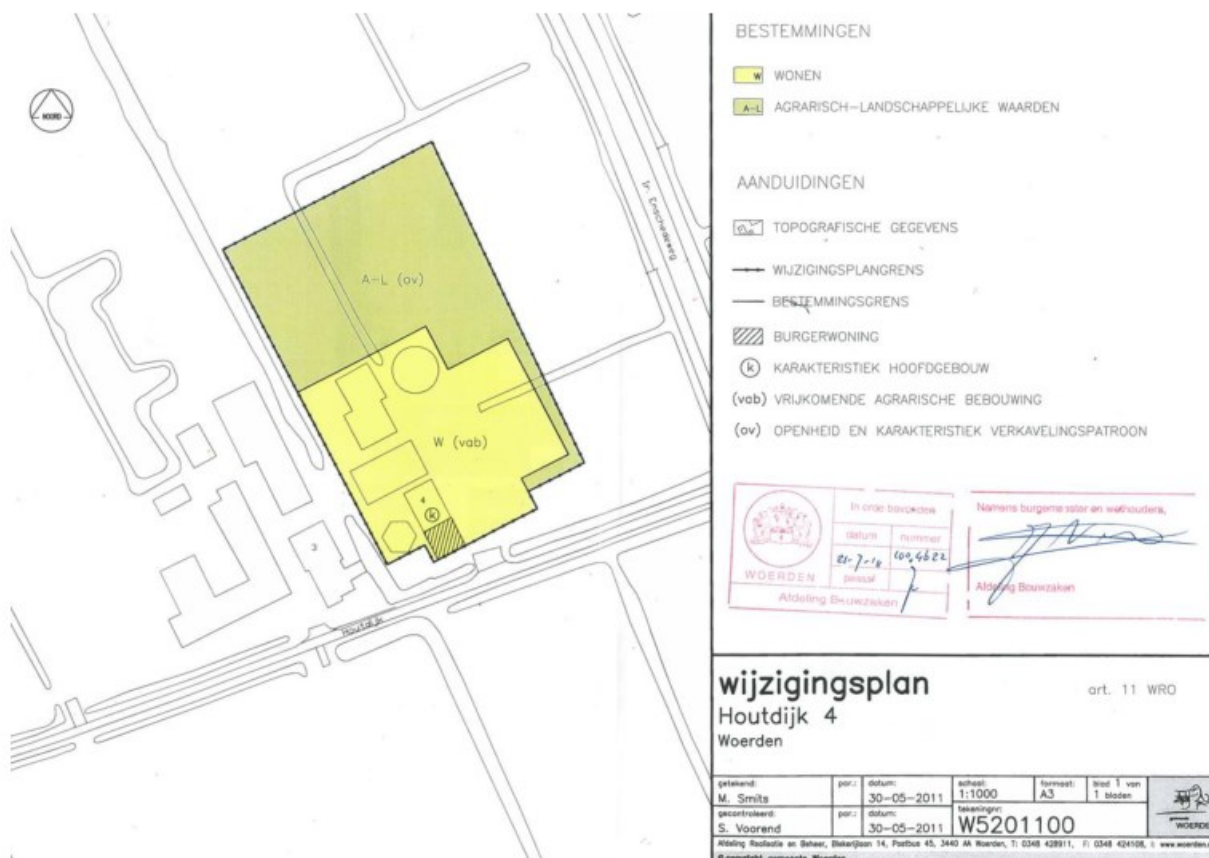
Figuur 9. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'

Op 21 juli 2011 is voor het perceel een wijzigingsbesluit vastgesteld. De wijziging van de bestemming is gebaseerd op artikel 32 lid 1 van het geldende bestemmingsplan. De bestemming is op die datum gewijzigd van 'Agrarisch – Landschappelijke waarden' naar 'Wonen' met als nadere aanduiding 'vab' (vrijkomende agrarische bebouwing) (zie navolgende afbeelding). Middels een omgevingsvergunning is vervolgens het woon/zorgcomplex met 11 zorgwoningen en bijbehorende ruimten mogelijk gemaakt.



Hierbij is de verplichte sloop van oudere bedrijfsgebouwen als voorwaarde aan de vergunning toegevoegd.

In 2016 is er een nieuw wijzigingsplan ingediend ten behoeve van parkeren aan de voorzijde van het gebouw. Vervolgens is in 2017 een gewijzigde vergunning afgegeven voor de uitbreiding van het gebouw met 1 kamer. Deze uitbreiding paste binnen het wijzigingsplan van 2016.



Figuur 10. Wijzigingsplan uit 2011 met de opgenomen woonbestemming.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Wonen' gezien de verschillende nieuwe bedrijfsmatige activiteiten en functies die beoogd worden binnen het plangebied. Een verdere uitbreiding is niet mogelijk binnen de bestemming wonen. Tevens is de beoogde toename in bebouwing in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de woonbestemming naar de bestemming maatschappelijk. Hierbij zal de maatschappelijk functie in de beoogde situatie fungeren als de belangrijkste functie. Dit houdt concreet in dat het zorgcentrum niet meer aan de woonfunctie is gekoppeld, maar dat de woning (bedrijfswoning) aan het zorgcentrum is gekoppeld.

#### 4.3.5 Welstandsnota Woerden 2015

Bij bouwplannen regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is bij bouwplannen een welstandsbeoordeling te maken en het toezicht op welstand op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.



In het kader van het voorliggende bestemmingsplan heeft de nodige afstemming plaatsgevonden met de stedenbouwkundige van de gemeente en met de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. De documenten LOP-visie en 'versterken oeverwallen oude rijnzone' zijn in de planvorming betrokken. Het plan sluit daarnaast aan bij het vigerende welstandsbeleid.

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt verbeterd door de sloop van schuren met een afwijkende kaprichting en het weghalen van de mestsilo. Er wordt een samenhangend cluster aan bebouwing gerealiseerd. De bebouwing wordt in lengterichting geplaatst op het perceel met de kaprichting zoveel mogelijk in lijn met het aanwezige cope-landschap. Het uitgangspunt is een landelijk erf. De huidige karakteristieke boerderij presenteert zich hierbij nadrukkelijk aan de voorzijde. De bijgebouwen, inclusief de uitbreiding van de woonzorg-appartementen, staan verder naar achter op het erf met een wisselende korrelgrootte. De nieuwe bijgebouwen worden met een zekere soberheid vorm gegeven en bestaan uit schuurachtige bebouwing. De detaillering van de bijgebouwen is bewust sober gehouden. Verder is een rustige, niet schreeuwerige kleurstelling aangehouden met de toepassing van overwegend natuurlijke materialen.

De voorzijde van het terrein wordt meer representatief ingericht. Aan de voorzijde is inmiddels de hoogstamboomgaard in ere hersteld. Daarnaast is er sprake van een siertuin rondom de woning en parkeren op halfverharding omzoomd door hagen en bomen. Er wordt een windsingel gerealiseerd met streekgebonden beplanting (met een diepte van niet meer dan 0,70 cm beneden maaiveld in verband met het aspect archeologie). Meer centraal in het plangebied wordt ook voldoende begroeiing gerealiseerd om schaduwplekken te creëren voor de kwetsbare ouderen.



## 5 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

### 5.1 M.E.R.

#### *Toetsingskader*

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetwijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn. Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetwijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Op 16 mei 2017 is de mer-regelgeving gewijzigd en 7 juli 2017 (wijziging Besluit m.e.r.) als gevolg van de implementatie van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees parlement en de Raad. Het doel van de herziene m.e.r. richtlijn is de mer-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de mer-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen van andere EU regelingen.

#### *Planspecifiek*

Voor voorliggend plan is een separate aanmeldnotitie opgesteld. Voor de verantwoording in het kader van de mer-beoordeling wordt naar deze separate notitie verwezen.



## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van een woonzorg-complex met bijbehorende activiteiten en ondergeschikte functies. Het plan bestaat uit een combinatie van functies die op verschillende plekken binnen het plangebied plaatsvinden. De omliggende percelen rondom het plangebied bestaan alle uit graslanden. Aan de linkerzijde van het plangebied is een veehouderij gelegen, aan de Houtdijk 3. Binnen de veehouderij worden uitsluitend vaste afstandsdieren gehouden. Ten aanzien van het aspect Bedrijven en milieuzonering is het aspect geur relevant. Hier wordt navolgend op ingegaan.

### **Geur**

Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. De gemeente Woerden heeft een eigen Geurverordening. Uit deze Geurverordening komt naar voren dat tussen een veehouderij waar vaste afstandsdieren worden gehouden en een bestaand geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter afstand moet worden gehouden. In de nabije omgeving heeft de Houtdijk 3 een geurcirkel. Aan de Veehouderij Houtdijk 3 worden uitsluitend vaste afstandsdieren gehouden. De geurcirkel van het dichtstbijzijnde bouwvlak (en daarmee relevante geurcirkel) kan als volgt gevisualiseerd worden:





Figuur 11. Geurcirkel bouwvlak veehouderij Houtdijk 3 (bron: Plannen-makers).

Binnen het plangebied kunnen vier zones onderscheiden worden:

- **Woonboerderij**  
Op basis van de Geurverordening (artikel 4, lid 2) geldt voor een bestaand geurgevoelig object een minimale afstand van 25 meter in plaats van 50 meter. De boerderij wordt reeds als een bestaand geurgevoelig object beschouwd, hierdoor is het mogelijk om naast de woonfunctie hier tevens dagbesteding, workshops en horeca te laten plaatsvinden en een landwinkel in onder te brengen. Tevens geldt dat de geurcirkel van 25 meter niet tot de bestaande boerderij reikt.
- **Bestaande zorgappartementen**  
Het bestaande gebouw dat de woonzorgeenheden huisvest is een geurgevoelig object. Dit gebouw is gelegen op 50 meter afstand van de grens van het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan de Houtdijk 3 en voldoet hiermee aan de geurrichtlijn.
- **Nieuwe zorgappartementen**  
De nieuw te bouwen zorgappartementen worden gebouwd op minimaal 50 meter afstand ten opzichte van het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan de Houtdijk 3. Er is hiermee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe appartementen.
- **De zone aan de noordkant van de bestaande boerderij en aan de westkant van de bestaande en nieuw te bouwen zorgappartementen.** Deze zone ligt binnen een afstand van 50 meter van de grens van het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan de Houtdijk 3. Binnen deze zone zijn geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen toegestaan.

Zoals reeds vermeld is een geurgevoelig object een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. De geurcirkel valt grotendeels over het

terrein, bestaande uit de toekomstige moestuin en dierenweide. Een terrein kan niet worden aangemerkt als een geurgevoelig object en kent vanuit de Wet geurhinder dan ook geen bescherming. De geurcirkel valt wel over de nieuw te bouwen kapschuur. De kapschuur is bedoeld voor opslag van materieel en sanitair. Ook bevat de kapschuur een aantal hobbymatige dierenverblijven ter ondersteuning van de dagbesteding. Gezien de functie van de schuur vindt hier geen structureel verblijf plaats. De kapschuur is daarmee niet aan te merken als een geurgevoelig object.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor voorliggend plan. Tevens wordt de veehouderij aan de Houtdijk 3 niet in haar bedrijfsmogelijkheden beperkt.

### 5.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

#### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van een woonzorg-complex met bijbehorende activiteiten en ondergeschikte functies. Het plan ligt binnen de zone van de N212 en de Houtdijk waarvoor in het kader van de Wet geluidhinder voor beide wegen een onderzoeksverplichting geldt. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geluidgevoelige functie woonzorgeenheden, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

*'De geluidbelasting op de gevels van 12 te realiseren zorgwoningen aan de Houtdijk 4A te Kamerik bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de N212 maximaal  $L_{den}=53$  dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*

*Bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op onder meer financiële bezwaren.*

*7 van de 12 zorgwoningen beschikken over een geluidluwe gevel. Vanwege de geluidluwe ligging van de woonkamer/keuken met buitenruimte is de indeling vanuit geluid gezien acceptabel. De woningen kunnen niet als geheel zelfstandig worden betiteld vanwege de gezamenlijke woonkamer/keuken, buitenruimte en wasruimte en vanwege de beperkte afmetingen.*

*Toetsend aan het hogere waardebeleid van de gemeente Woerden kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet.*

*Er dient voor het gebouw een hogere waarde te worden vastgesteld van  $L_{den}=53$  dB.'*

Voor de planontwikkeling dient derhalve een besluit Hogere Waarde te worden genomen. Dit besluit zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan genomen worden.

#### **Warmtepomp**

In het plan wordt een warmtepomp mogelijk gemaakt met een geluidsniveau van 65 dB(A) op 1 meter afstand vanaf de unit. Op 1 april 2021 gelden zijn regels opgesteld voor de buitenunits van warmtepompen. Deze regels zijn als aanvulling in het Bouwbesluit 2021 opgenomen. Indien de warmtepomp per één unit een geluidniveau gelijk aan of lager dan 40 dB(A) produceert op de perceelsgrens van een andere woning dan wordt voldaan aan de norm.

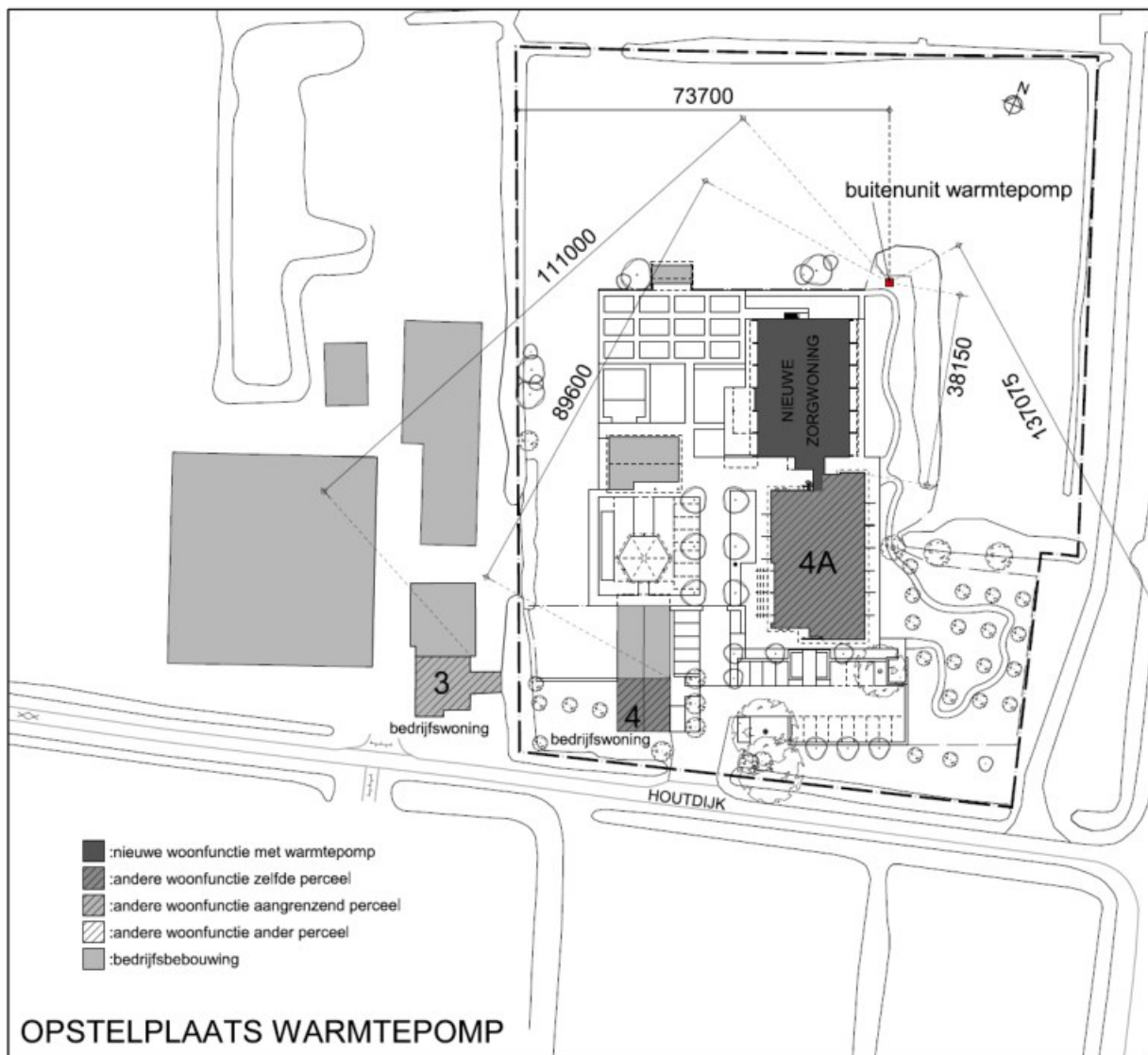
Voor het geluidsniveau van de warmtepomp dient uit te worden gegaan van een geluidreductie van 6 dB(A) per verdubbeling van de afstand tussen één unit en de perceelsgrens van de andere woning.



Aan de noord-, oost- en zuidzijde grenst het perceel aan onbebouwde gronden met een agrarische bestemming. Aan de westzijde grenst het perceel aan een bebouwd perceel (Houtdijk 3) met een agrarische bestemming. Deze bebouwing bestaat uit bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.

Op het eigen perceel zijn twee andere woonfuncties aanwezig: de bedrijfswoning (Houtdijk 4) en de huidige zorgwoning (Houtdijk 4A).

Tenslotte is er ten zuidwesten van het perceel, aan de overkant van de provinciale weg, nog een woning gesitueerd (Houtdijk 5). Deze woning staat feitelijk niet op een aangrenzend perceel, maar is voor de volledigheid ook beschouwd. In onderstaande afbeelding zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen weergegeven:



Figuur 12. Afstanden van de warmtepomp tot de omliggende perceelsgrenzen (bron: Centrum Architecten)





### *Houtdijk 3*

Hier geldt dat het geluidsniveau op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 40 dB(A). De opstelplaats van de warmtepomp ligt op een afstand van circa 73m. Per verdubbeling van de afstand van de warmtepomp wordt het geluidsniveau 6 dB(A) lager. Voor 73 m komt dit neer op minimaal 6x een verdubbeling van de afstand, wat een vermindering van het geluidsniveau oplevert van 36 dB(A). Het geluidsniveau op de erfsgrens bedraagt dan maximaal 29 dB(A).

Overigens is in werkelijkheid de bedrijfswoning van Houtdijk 3 gelegen op een grotere afstand van de warmtepomp: 111m. Verder is de nieuw te bouwen woonfunctie gelegen tussen de bedrijfswoning en de opstelplaats van de warmtepomp. De nieuwe woonfunctie heeft een hoogte van 8,2m. en zal afschermend werken.

### *Houtdijk 4*

Hier geldt dat het geluidsniveau ter plaatse van een te openen deur of raam niet meer mag bedragen dan 40 dB(A). De opstelplaats van de warmtepomp ligt op een afstand van circa 89m. van de bedrijfswoning. Per verdubbeling van de afstand van de warmtepomp wordt het geluidsniveau 6 dB(A) lager. Voor 89m. komt dit neer op minimaal 6x een verdubbeling van de afstand, wat een vermindering van het geluidsniveau oplevert van 36 dB(A). Het geluidsniveau ter plaatse van de bedrijfswoning bedraagt dan maximaal 29 dB(A). Echter is ook hier de te bouwen nieuwe woonfunctie gesitueerd tussen de woonfunctie en de opstelplaats. Dit zal afschermend werken.

### *Houtdijk 4A*

Hier geldt dat het geluidsniveau ter plaatse van een te openen deur of raam niet meer mag bedragen dan 40 dB(A). De opstelplaats van de warmtepomp ligt op een afstand van circa 38 meter van het dichtstbijzijnde te openen raam. Per verdubbeling van de afstand van de warmtepomp wordt het geluidsniveau 6 dB(A) lager. Voor 38 meter komt dit neer op minimaal 5 keer een verdubbeling van de afstand, wat een vermindering van het geluidsniveau oplevert van 30 dB(A). Het geluidsniveau ter plaatse van het dichtstbijzijnde te openen raam bedraagt dan maximaal 35 dB(A).

In de praktijk is de nieuw te bouwen woonfunctie een uitbreiding van deze bestaande woonfunctie en zal functioneren als een en dezelfde woonfunctie.

### *Houtdijk 5*

Voor deze woning wordt er geen eis gesteld in het bouwbesluit (het is geen aangrenzend perceel). De opstelplaats van de warmtepomp ligt op een afstand van circa 137 meter. van de perceelgrens van deze woning. Per verdubbeling van de afstand van de warmtepomp wordt het geluidsniveau 6 dB(A) lager. Voor 137m. komt dit neer op minimaal 7x een verdubbeling van de afstand, wat een vermindering van het geluidsniveau oplevert van 42 dB(A). Het geluidsniveau op de erfsgrens bedraagt dan maximaal 23 dB(A).

Gezien bovenstaand vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor voorliggend plan.

## **5.4 Natuurbescherming**

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.



Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

#### **5.4.1 Gebied- en soortbescherming**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

#### **Planspecifiek**

Voor voorliggend plan zal bebouwing gesloopt worden. Bij het transformeren van een locatie moet beoordeeld worden of er geen beschermde gebieden en of soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Om dit te beoordelen is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden:

#### **Soortenbescherming**

*'Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismussen en gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).'*

#### **Gebiedsbescherming**

*'De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland en/of een Groene Contour. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-calculatie, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.'*

#### **Houtopstanden**

*'Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.'*



### Uitvoerbaarheid

*'De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismus en gebouwbewonende vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid - klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.'*

### Conclusie

*'De sanering van twee stallen, ten behoeve van een nieuw te bouwen bijgebouw en dierenhok aan de Houtdijk 4 te Kamerik is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'*

Er kan dus geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Er dient voor de sanering van de stallen echter wel een aanvullend onderzoek naar de huismus en vleermuizen uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusies uit het onderzoek luiden:

### Huisumus

*In mei 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in het plangebied aan de Houtdijk 4 te Kamerik. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied nesten van huismus aanwezig zijn. Hierbij is 1 huismusnest aangetroffen binnen het plangebied, welke behouden blijft. De overige nesten bevinden zich in woningen buiten het plangebied. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. Hierdoor is er geen noodzaak een ontheffing Wnb aan te vragen.*

### Vleermuizen

*In mei- september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Houtdijk 4 te Kamerik. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Het plangebied maakt (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. Hierdoor is er geen noodzaak een ontheffing Wnb aan te vragen.*

Eveneens concludeert het onderzoek ten aanzien van de Rugstreeppad het volgende:

*Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10*



centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Er kan op basis van bovenstaande conclusies geconcludeerd worden dat voor de ingreep geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig is. Het plan is dan ook uitvoerbaar in het kader van de Wnb.

#### **5.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden**

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Als gevolg van deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Zo hoeft de bouwfase niet meer meegenomen te worden in de berekening, enkel nog de gebruiksfase. Het besluit over deze wet is per 1 juli 2021 inwerking getreden.

#### **Planspecifiek**

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 5. De conclusie van de berekening luidt:

*De berekeningsresultaten dateren van 11 januari 2023. De AERIUS Calculator-versie 2021.2 (oktober 2022) is voor de berekeningen gebruikt. Het resultaat is als volgt;*

- *Er vindt geen stikstofdepositie plaats op Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase en de bouwfase. Er kan worden geconcludeerd dat de tijdelijke depositie van de bouwfase 0,00 mol N/ha/j bedraagt. De gebruiksfase voldoet aan de norm van 0,00 mol N/ha/j.*

Het aspect stikstofdepositie vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

## **5.5 Erfgoed**

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf



de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

## Planspecifiek

### 5.5.1 Archeologie

Via de gemeentelijke archeologische waarden-en verwachtingenkaart is zichtbaar dat de gronden ter plaatse van het plangebied een hoge archeologische verwachting hebben. Een archeologisch onderzoek is verplicht indien het plangebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> én de bodemingreep dieper is dan 30 cm onder maaiveld. In dit geval geldt er een onderzoeksverplichting. Er is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6.



Figuur 13. Uitsnede Waarden- en verwachtingskaart gemeente Woerden, plangebied nabij pijl (bron: gemeente Woerden).

Uit het bureauonderzoek en het veldonderzoek komen de volgende conclusies:

Indien (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:

1. Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

Naar verwachting zullen door de beoogde ingrepen geen archeologische resten worden verstoord. Ter hoogte van de boring met de donkergrijze laag wordt een windsingel gerealiseerd.

2. Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

In het noordoosten van het plangebied kunnen mogelijk archeologische resten aanwezig zijn in de donkergrijze laag (fig. hierna). Voor de grenzen van het gebied is uitgegaan van de middellijn tussen boring 2 en 3. Aanbevolen wordt om in deze zone, uitgaande van een veiligheidsmarge van 30 cm, graafwerkzaamheden dieper dan 70 cm -mv te vermijden. Indien verstoringen (inclusief de bewortelingsdiepte) dieper dan dit niveau worden verwacht, wordt aanbevolen aanvullende karterende boringen te zetten om nader te bepalen of dit een cultuurlaag betreft en wat hiervan de verbreiding is.

Voor de rest van het plangebied wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Indien vervolgonderzoek nodig is: Welke methode(n), techniek(en) en strategie(ën) van inventariserend veldonderzoek zijn hiervoor geschikt?

Indien in het noordoosten van het plangebied de verstoring dieper is dan 70 cm - mv, wordt aanbevolen een karterend booronderzoek uit te voeren.



Eenheid	Toelichting
○ <sup>3</sup>	Boorpunt.
● <sup>2</sup>	Boorpunt met laklaag.
● <sup>6</sup>	Boring gestuit.
□	Geplande bebouwing.
■	Vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek indien verstoring dieper dan 70 cm -mv is.

Figuur 14. Uitgevoerde boringen en advieskaart



Ten aanzien van de windsingel zullen geen diepwortelende planten worden toegepast. Geconcludeerd kan worden dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en het plan vanuit het aspect archeologie uitvoerbaar is. De Omgevingsdienst heeft beoordeeld dat het gehele plangebied kan worden vrijgegeven voor archeologie vanwege de zeer lage kans op archeologische vindplaatsen. Dat betekent dat er geen dubbelbestemming archeologie hoeft worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

### **5.5.2 Cultuurhistorie**

#### *Monumentale bouwwerken en beschermd zicht*

Er is geen sprake van monumentale bouwwerken die gewijzigd of gesloopt worden.

#### *Cultuurhistorisch landschap*

Het plangebied maakt deel uit van landschap dat is aangemerkt met cultuurhistorische en landschappelijke waarden die beschermd dienen te worden. Het plangebied is gelegen in het Groene Hart, aangewezen als nationaal landschap mede vanwege de grote cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarden. De cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis is nog goed waarneembaar en daarmee in hoge mate bepalend voor de landschappelijke waarden. Van belang is hierbij de duidelijke relatie tussen de wegen, ontginningslinten, dijken/kades en waterlopen.

Het planperceel heeft deel uitgemaakt van een van origine groot oost-west gelegen perceel dat afwijkt van de overige (smalle) verkaveling met sloten in de noord-zuid richting. Dit is middendoor gesneden door op de voormalige Zwarte Dijk de provinciale Ir. Enschedeweg in 1969 aan te leggen. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied de lintkarakteristieken door genoemde ontwikkeling deels zijn aangetast. Desalniettemin is er nog sprake van een aantal kernkwaliteiten, zoals de erfstructuur.

De erven in het landelijk gebied van de gemeente Woerden hebben veelal een agrarische oorsprong, zo ook het geval bij het plangebied. Steeds vaker zijn erven ingericht ten behoeve van nieuwe functies in vrijkomend agrarische bedrijven of voormalige bedrijfswoningen. De agrarische erven kennen in hoofdlijn een opbouw van een hoofdgebouw en bijgebouwen. Voor de beeldkwaliteit zijn mede een rol de hiërarchie van bebouwing en het beleven van de functies van het terrein. Dit leidt tot de volgende beeldkenmerken:

1. Een hoofdgebouw, prominent te zien vanaf de openbare weg;
2. Aanwezigheid van een siertuin of nutstuin voor en / of naast het gebouw, die een aanvulling vormt op het beeld;
3. Bijgebouwen zijn ondergeschikt. Ze zijn naast of achter de woning gesitueerd, tevens vaak met een mindere architectonische uitstraling.

Voorliggend plan voldoet aan bovengenoemde beeldkenmerken. De uitbreiding van het woonzorg-complex vindt plaats aan de achterzijde van het perceel. Hierdoor blijft de huidige woning kenmerkend als het hoofdgebouw. Daarnaast wordt ten oosten van de huidige woning een verwaarloosde boomgaard hersteld en uitgebreid en aan de achterzijde van het plangebied een moestuin aangelegd. De herstelde boomgaard draagt bij aan het versterken van het ondergeschikte karakter van de te realiseren bijgebouwen.

#### *Cultuurhistorische elementen*

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Woerden is zichtbaar dat er zich binnen het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Zo zijn sprake van bomerijen (boomgaard) en de boerderij aan de Houtdijk 4 betreft een karakteristieke boerderij met een middelhoge waarde. De boerderij betreft een langhuisboerderij met een voorhuis en een iets lager achterhuis, beide met zadeldak. Het voorhuis is gedekt met grijze Hollandse pannen, het achterhuis met golfplaten. Benoemd wordt ook de hooiberg en het boenhok. Voorliggend plan wijzigt niks aan de uitstraling van de boerderij. De verwaarloosde boomgaard is inmiddels voorzien van nieuwe aanplant en is uitgebreid.



Er wordt een nieuwe hooibergkap gerealiseerd direct achter de woonboerderij. De hooibergoverkapping wordt het hart van het erf.

Het aspect erfgoed vormt vooralsnog geen belemmering voor voorliggend plan.

## 5.6 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft het uitbreiden van een woonzorg-complex met 12 extra onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van ouderen met dementie. Tevens voorziet het plan in het bieden van dagbesteding voor dementerende ouderen en kwetsbare jongeren en het aanbieden van ondergeschikte activiteiten zoals workshops. Ook wordt horeca aangeboden in de boerderij deel op momenten dat geen sprake is van dagbesteding en op het terras onder de hooibergoverkapping. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft als bestemming Wonen. Het overig deel bestaat uit de bestemming Agrarisch.

In 2009 en 2011 heeft Linge Milieu BV een bodemonderzoek op een deel van het terrein uitgevoerd. Daarbij is geen verontreiniging boven de tussenwaarde aangetoond in het grond- en grondwater. De aanleiding voor het onderzoek in 2009 was de eigendomsoverdracht van het terrein. In 2011 zijn aanvullende boringen gezet op de locatie van een voormalige tank en in één van de gedempte sloten.

Om te bepalen of de milieu-hygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het nu beoogde gebruik is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7. Ten behoeve van dit onderzoek zijn 20 boringen en twee peilbuizen over het plangebied verdeeld, tot een diepte van maximaal 2,5 m-mv. Aandachtspunten bij het onderzoek zijn asbest, gedempte sloten en bestrijdingsmiddelen. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 0.8 m-mv. Grond- en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, bestrijdingsmiddelen, metalen en asbest. De conclusie van het onderzoek luidt:

*'Conclusie van het onderzoek is dat de lichte en plaatselijke sterke bijmenging met puin in de grond aan de Houtdijk niet resulteert in een daadwerkelijk geval van verontreiniging. De licht en lokaal matig verhoogde gehalten zijn geen risico voor de volksgezondheid en geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Lood is een aandachtstof in de regio. Het is in bovengrond van het terrein aan de Houtdijk niet boven de tussenwaarde verhoogd. Omdat er geen interventiewaarden worden overschreden in individuele grondmonsters is er geen aanleiding voor verder onderzoek.'*

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (Odru). De Odru concludeert ten aanzien van het onderzoek het volgende:

*'Op basis van de onderzoekresultaten blijkt dat onder de aanwezige stelconplaten een zand- en puinverharding is aangebracht. Dit puin is afkomstig van sloopwerkzaamheden van een voormalige schuur op het (achter)terrein. Er is niet bekend of dit gecertificeerd puin (BRL2506) is en de samenstelling is evenmin bekend. Bij het onderzoek is indicatief een mengmonster samengesteld van de puin- en zandlaag en op asbest onderzocht. Dit wordt echter niet als representatief beschouwd. In het monster is een concentratie van 14 mg/kg ds asbest gemeten. Dit duidt er op dat de toegepaste partij gebroken puin asbesthoudend is. Een asbest in puinonderzoek volgens de NEN5897 is nodig. Verder moet de onderliggende grondlaag ook op asbest onderzocht te worden volgens de NEN5707.'*





Verder zijn ter plaatse van de gedempte sloot in de (onder)grond sterke bijmengingen met puin (B13) aangetroffen. Het puin wordt als asbestverdacht beschouwd. Op deze plaats is geen asbestonderzoek (NEN5707) uitgevoerd en moet daarom alsnog gebeuren.'

Op basis van deze conclusie is een nader onderzoek naar verontreiniging met asbest in de bodem uitgevoerd, zie bijlage 8. De resultaten van het onderzoek luiden als volgt:

'De aanleiding van dit onderzoek is het aantreffen van puin onder de verharding van stelconplaten en puin in de bodem ter plaatse van een gedempte sloot, tijdens een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek.

Doel van het verkennend asbestonderzoek is vaststellen of de bodem op de verdachte deellocaties verontreinigd is met asbest. Bij de inspectie van het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het opgegraven/opgeboorde bodemmateriaal eveneens geen asbestverdachte materialen aangetroffen (fractie >20 mm). Ook bij de uitgevoerde analyses is geen asbest aangetoond. Op grond van het totaal aan onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse van het onderzochte deel van het terrein niet verontreinigd is met asbest.'

Op basis van bovenstaande conclusies kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

## 5.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	10 µg / m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	15 µg / m <sup>3</sup>
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>	5 µg / m <sup>3</sup>

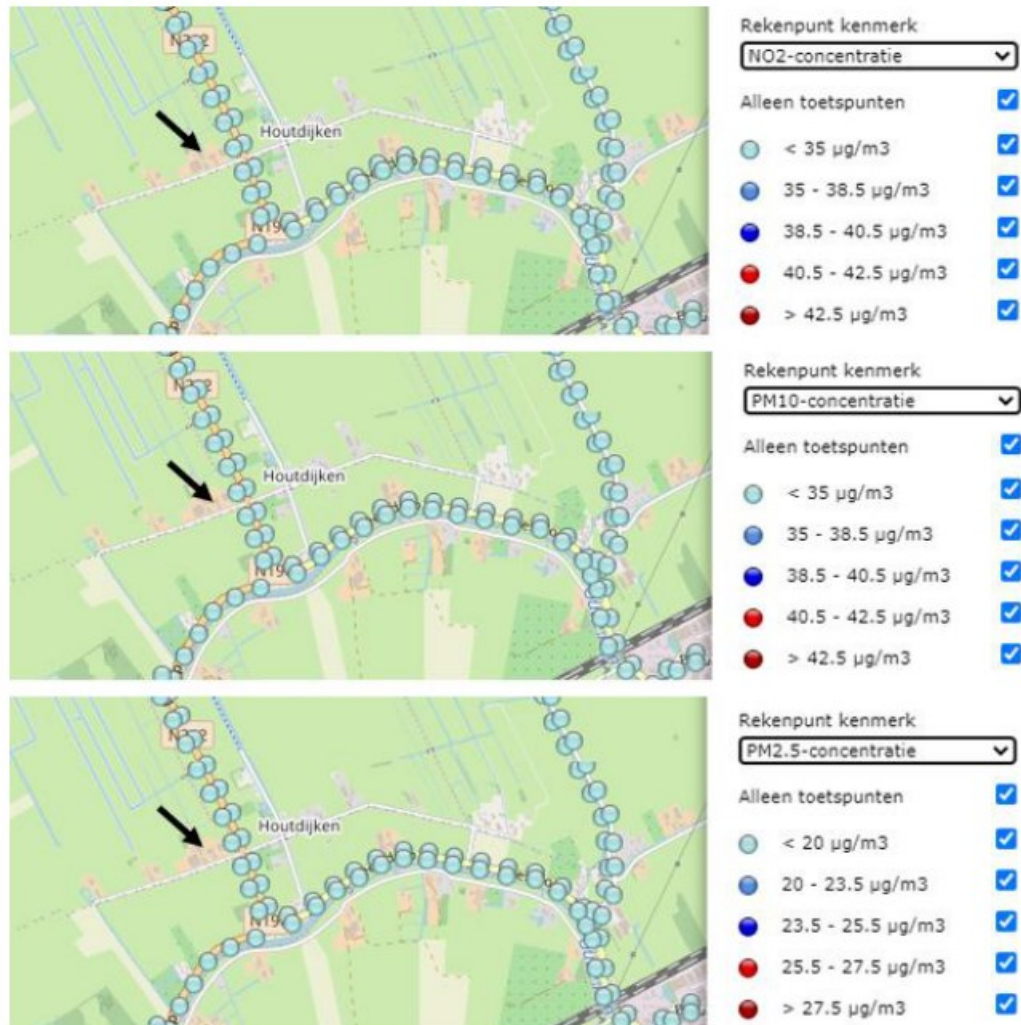
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.



### Planspecifiek

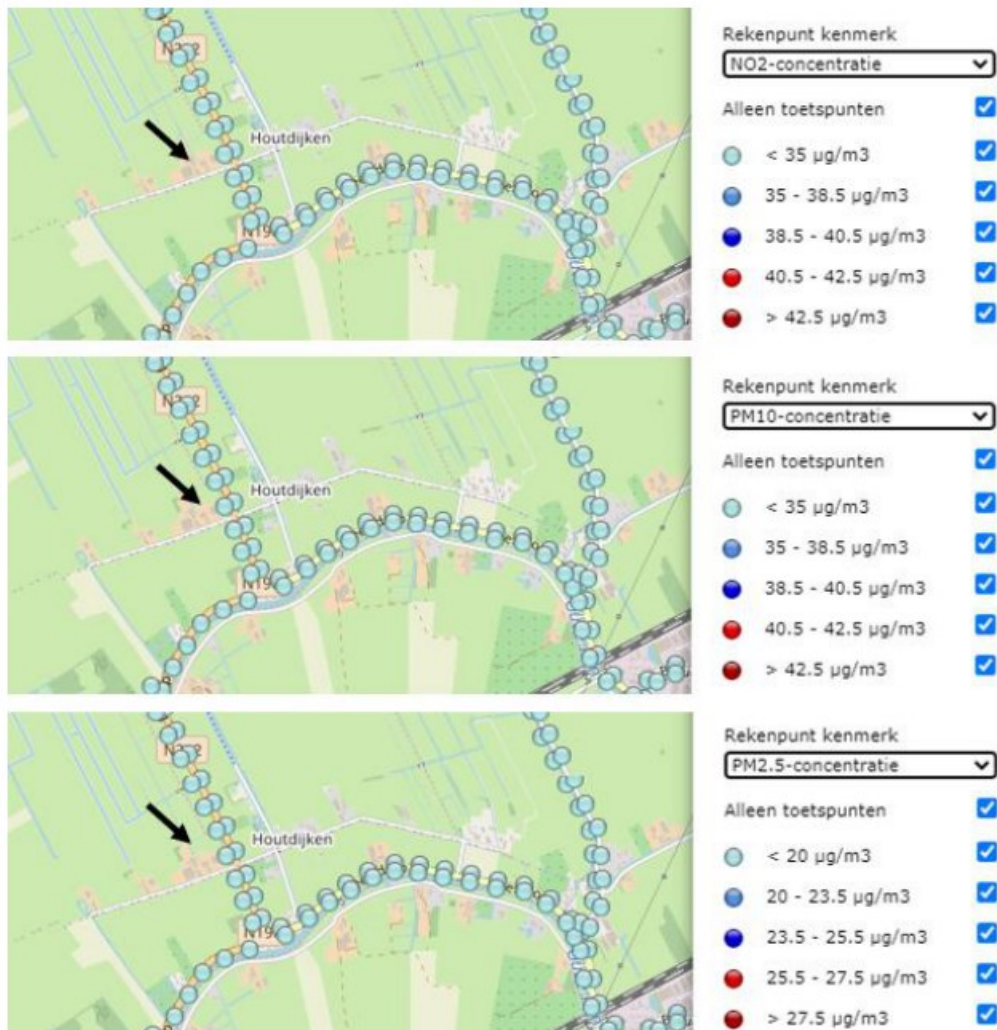
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht en de situatie voor 2030. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Figuur 15. Luchtkwaliteit. Van boven naar beneden: concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2020. (Bron: NSL Monitoringstool)





Figuur 16. Luchtkwaliteit. Van boven naar beneden: concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2030.

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor zowel 2020 als 2030. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 15 microgram per kuub, en 5 microgram per kuub voor PM<sub>2,5</sub> wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

## 5.8 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis



van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

### **Planspecifiek**

Het plan betreft de ontwikkeling van een woonzorg-complex en beoogt aanvullende activiteiten/functies. Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is de Externe Veiligheidskaart van de provincie geraadpleegd.



Figuur 17. Uitsnede Externe Veiligheidskaart (plangebied nabij zwarte pijl).

### **Inrichtingen, vervoer en transport van gevaarlijke stoffen**

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie geen Bevi inrichtingen en buisleidingen aanwezig zijn in een straal van 500m.

Over de Ir. Enschedeweg (N212) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is op circa 60 meter afstand gelegen van deze provinciale weg. Voor de weg geldt een plaatsgebonden risicocontour, die gelegen is binnen het wegprofiel. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen uit de stofcategorieën LF1, LF2 en GF3 plaats. Het plangebied is op 65 meter afstand ten opzichte van de N212 gesitueerd. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van LF1 en LF2 maar binnen het invloedsgebied van GF3. Omdat het plangebied is gelegen binnen de 200 meter zone van de weg dient een nadere beschouwing van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Het groepsrisico is afhankelijk van de jaarlijkse frequentie van transportbewegingen, van de bevolkingsdichtheid langs de weg en van de afstand waarop de bevolking zich van de weg bevindt. Ook wordt het groepsrisico in hoge mate bepaald door het transport van vloeibare, onder druk staande, brandbare gassen. Het aantal transporten van GF3 over de N212 ter hoogte van het plangebied bedraagt 246 per jaar (telling Rijkswaterstaat 2019).

Onderstaand wordt op basis van de vuistregels uit het HART bepaald of de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico berekend moet worden met behulp van het rekenprogramma RBM II.



### *Toetsing oriëntatiewaarde*

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

### *Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde*

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Uit de tellingen van Rijkswaterstaat 2019 blijkt dat aan vuistregel 1 voor beide toetsingen wordt voldaan. In voorliggend geval is sprake van tweezijdige bebouwing. De kleinste afstand tussen een gebouw en de as van het baanvak van de N212 bedraagt circa 15 meter. Bij een transportaantal van 246 transporten per jaar wordt de drempelwaarde pas overschreden bij een dichtheid van meer dan 200 personen per hectare. Voor de toetsing van 10% van de oriëntatiewaarde volgt een overschrijding bij een dichtheid van circa 55 personen per hectare. Rond dit deel van Kamerik is sprake van een zeer lage personendichtheid (< 1 per hectare). Door het planvoornemen zal de personendichtheid binnen het plangebied toenemen, echter leidt het planvoornemen niet tot een dichtheid van meer dan 55 personen per hectare.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat na de planvorming de oriëntatiewaarde en de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

De risico's als gevolg van het transport van stoffen uit de stofcategorie GF3 zullen worden meegenomen.

Op circa 1,2 kilometer afstand ligt de spoorlijn Utrecht – Rotterdam waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De spoorlijn met trajectnummer 30BF.2 beschikt over een plasbrandaandachtsgebied met een zone van 30 meter waarin rekening gehouden dient te worden met de gevolgen van een eventuele plasbrand bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Over de spoorlijn vindt transport van toxische stoffen plaats (stofcategorie D4). De spoorroute 30 heeft een invloedsgebied van 4000 meter. Dit invloedsgebied reikt over het plangebied. Dat betekent dat in het bestemmingsplan een (beperkte) groepsrisicoverantwoordelijkheid moet worden opgenomen. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet daarbij worden ingegaan op de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

#### **5.8.1 Toxisch scenario**

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tank met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan de toxische wolk het plangebied indrijven.

#### *Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De



brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

#### *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Binnen het plangebied zal het aantal personen dat niet zelfredzaam is door voorgenomen ontwikkeling toenemen. Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied is ten alle tijden bekwaamd personeel aanwezig die deze aanwijzingen kan opvolgen en uitvoeren. Verder is de locatie vanaf de Ir. Enschedeweg in zowel noordelijke als zuidelijke richting, en via de Geestdorp in zowel oost en westelijke richting goed bereikbaar voor hulpdiensten. Bij eventuele calamiteiten is er voldoende bluswater aanwezig in de aangrenzende sloten. Er is tevens sprake van een bluswatervoorziening, namelijk een geboorde brandweerput binnen het plangebied.

#### **5.8.2 BLEVE scenario**

BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof gasexpansie explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

#### *Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid*

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen of meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

Bij een BLEVE is het uitgangspunt vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. In dit geval kan goed van de N212 af gevlucht worden. In het plangebied is ten alle tijden bekwaamd personeel aanwezig die minder zelfredzame personen in veiligheid kunnen brengen.

Verder is de locatie vanaf de Ir. Enschedeweg in zowel noordelijke als zuidelijke richting, en via de Geestdorp in zowel oost en westelijke richting goed bereikbaar voor hulpdiensten. Bij eventuele calamiteiten is er voldoende bluswater aanwezig in de aangrenzende sloten. Er is tevens sprake van een bluswatervoorziening, namelijk een geboorde brandweerput binnen het plangebied.

#### *Elektromagnetische straling*

Er is in de omgeving geen hoogspanningslijn aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzone reikt tot het plangebied. Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

### **5.9 Waterbeheer**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.



Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning. Op 18 maart 2022 is het Nationaal Water Programma 2022-2027 vastgesteld.

#### *Nationaal Water Programma 2022- 2027*

Het NWP 2022-2027 bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het NWP geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 Stichtse Rijnlanden*

Het plangebied valt onder beheer van het de Stichtse Rijnlanden. Het waterbeheerprogramma van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) is op 22 december 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet van het HDSR voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied en hoe het HDSR daar samen met u aan willen werken. Hiervoor zijn een aantal doelen opgesteld binnen thema's als zuiver afvalwater, energie, grondstoffen, gezond water, waterrobuust en klimaatbestendig, het tegengaan bodemdaling, grondwater, biodiversiteit en waterveiligheid. De HDSR streeft om de vijf laatstgenoemde doelen in 2027 op operationele doelen te halen.





### Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018

Het Hoogheemraadschap heeft een verordenende bevoegdheid. De specifieke verordening voor regulering van handelingen door derden in de omgeving van of met invloed op water, heet Keur. In de Keur staan de verbods- en gebodsbepalingen ter bescherming en instandhouding van de waterhuishouding en waterstaatswerken. In de Leggers staat waaraan de waterstaatswerken wat betreft ligging, vorm, afmeting en constructie moeten voldoen en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud ervan.

### Planspecifiek

#### Bestaand watersysteem

Het planperceel is niet gelegen in of nabij een waterkering (zie onderstaande afbeelding). Binnen het plangebied liggen een aantal tertiaire watergangen. Dit betreffen binnensloten die onderhouden dienen te worden door de eigenaar van het desbetreffende perceel. voorliggend plan heeft geen nadelige invloed op het onderhoud van deze watergangen.



Figuur 18. Legger oppervlaktewater en waterkeringen. Plangebied globaal aangeduid met rode stip (Bron: Waterschap Stichtse Rijnlanden)

#### Afname verhard oppervlak

Door voorgenomen ontwikkeling zal een beperkte afname in verhard oppervlak plaatsvinden. De afname bedraagt 19 m<sup>2</sup>, zie navolgende tabel. Het in de plannen opgenomen groendak en de halfverharding zijn volledig meegeteld als bebouwing en verharding in de toekomstige situatie.

	Bestaande situatie (m <sup>2</sup> )	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )
Bebouwing	1.609	1.706
Verhard	2.534	2.418
<b>Totaal</b>	<b>4.143</b>	<b>4.124</b>

#### Watertoets

Onderdeel van het beleid van het Waterschap Stichtse Rijnlanden is het laten uitvoeren van de zogeheten Watertoets. De Watertoets maakt inzichtelijk of er watercompensatie noodzakelijk is en bepaald tevens de hoogte van een mogelijke compensatie. Uit de ingevulde digitale Watertoets komt naar voren dat voorliggend plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Hierdoor kan voor het plan worden volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap. De ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste voorwaarde, namelijk het "standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ingevulde Watertoets is opgenomen



in bijlage 9. Voor het plan kan gebruik worden gemaakt van de standaard tekst van het waterschap. Deze wordt hier navolgend toegelicht.

#### *Afvoer hemelwater*

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat er sprake is van een afname aan verharding, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Afvalwater kan dan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool. In voorliggend plan wordt het hemelwater van nieuwe woon-zorgcomplex en de berging geloosd op de omliggende sloot. Het hemelwater van het dierenverblijf wordt geloosd op het maaiveld.

#### *Afvoer hemelwater riool*

Er is aangegeven dat het hemelwater wordt afgevoerd via een hemelwaterriool. De capaciteit van dit hemelwaterstelsel dient groot genoeg te zijn om wateroverlast te voorkomen. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

#### *Afvoer hemelwater infiltreer*

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

In voorliggend plan wordt op de nieuwbouw van de zorgappartementen deels een groen dak toegepast. Dit groene dak draagt bij aan infiltratie en de vertraagde afvoer van hemelwater. In het plangebied kan verder het overtollige hemelwater worden geloosd op de sloot.

#### *Lozen van afvalwater*

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het (bestaande) vuilwaterriool van het plangebied.

#### *Uitloging bouwmaterialen door regenwater*

In voorliggend plan zullen zo min mogelijk uitloogbare materialen worden toegepast.

#### *Conclusie*

Het aspect Water vormt geen belemmering voor voorliggend plan. Als onderdeel van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan is het plan ter beoordeling toegezonden aan het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft een aantal opmerkingen gegeven op de waterparagraaf en deze zijn doorgevoerd.



## 5.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

### 5.10.1 Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden vastgesteld met de Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden. De Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden is op 2 november 2022 vastgesteld. In de nota is aangesloten bij de landelijk gebruikte kencijfers van het CROW. Het plangebied is in de nota aangewezen als het buitengebied in de categorie 'niet stedelijk'.

Binnen het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Navolgend wordt de parkeernorm per functie weergegeven. Voor de beoogde functies is geprobeerd aan te sluiten bij de functie uit de parkeernota die het meest overeen komt.

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| • Woning, koop, vrijstaand       | 2,4 pp. per woning               |
| • Verpleeg- en verzorgingstehuis | 0,6 pp. per wooneenheid          |
| • Café/ bar                      | 6 pp. per 100 m <sup>2</sup> BVO |

Voor de beheerderswoning zijn in totaal 3 parkeerplaatsen nodig. Door voorliggend plan zullen de woonzorgeenheden toenemen tot maximaal 25 eenheden en een ruimte voor crisisopvang. Op basis van de Nota, uitgaande van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid, komt dit neer op 16 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.

Voor de kleinschalige horeca bestaat de doelgroep voornamelijk uit bezoekers van de bewoners van de zorginstelling of passanten die in hoofdzaak op de fiets komen en wandelaars (gebruikers van het aanwezige Klompenpad). De norm van een café/bar wordt in dit geval als passend gezien. De oppervlakte van de horeca bedraagt circa 140 m<sup>2</sup>. In totaal zijn er 9 parkeerplaatsen nodig. De ruimte onder de hooibergkap kan bij mooi weer ook opengesteld worden. Hiervoor zijn dan 2 parkeerplaatsen extra benodigd. In totaal komt hiermee het aantal parkeerplaatsen op 11.

#### *Gelijktijdigheid*

In het plangebied worden ook cursussen/workshops beoogd. Hiervoor zijn maximaal 20 personen voor cursussen/workshops aanwezig. Deze activiteiten vinden nooit gelijktijdig plaats. Deze activiteiten en de exploitatie van de horeca vinden plaats op dagdelen wanneer er geen sprake is van dagbesteding. Het is daarnaast óf horeca óf een overige activiteit (workshop ect.)

Het volgende aantal parkeerplaatsen is benodigd:

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| • Beheerderswoning                | 3 pp.  |
| • Woon-zorgeenheden               | 16 pp. |
| • Horeca/ workshops /dagbesteding | 11 pp. |

Er worden in totaal 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden aan de voorzijde van het plangebied binnen de begrenzing mogelijk gemaakt. Op deze manier wordt het overige deel van het plangebied zo veel mogelijk veilig gehouden voor de demente bewoners. De 7 grasparkeerplaatsen op het binnenterrein worden slechts in uitzonderlijke situaties benut.

### 5.10.2 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van de verkeersbewegingen van de verschillende activiteiten en functies die binnen het plangebied beoogd worden bij elkaar op te tellen. Navolgend worden alle activiteiten en functies besproken. Ten behoeve van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij het overgrote deel van de bezoekers en verzorgenden met de auto van en naar het plangebied toe reist. Er is bij de frequentie van de activiteiten rekening gehouden dat deze niet allemaal gelijktijdig plaats kunnen vinden. Het gemiddeld aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen per jaar komt uit op 27.041. Omgerekend zijn dit 74 vervoersbewegingen per dag.



In de praktijk zullen veel bezoekers en verzorgenden gebruik maken van andere vervoersmiddelen (fiets). Het betreft dan ook, zoals aangegeven, een worst-case scenario.

Activiteit / functie	Aantal personen	Aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen	Frequentie	Gem. per jaar
Verzorgenden woon-zorgcomplex	12	24	Per dag	8.760
Bezoekers woon-zorgcomplex	27	54	Per week	2.808
Dagbesteding jongeren	6	12	Ma- vrij (gem. 4 x per week)	2.496
Dagbesteding begeleiders	2	4	Ma- vrij (gem. 4 x per week)	2.496
Horeca	20 (meeste wandelaars / fietsers = 50 % gemotoriseerd)	20	Gem. 3 x per week	3.120
Workshops / cursussen	20	40	2 x per maand	4.160
(kinder-)feestjes	40 (30 kinderen, 10 ouders)	20	2 x per maand	2.080
Bevoorrading	-	2	2 x per week	208
Woonfunctie (koop, vrijstaand, villa)	-	7,8 – 8,6 (gem. = 8,2)	Per dag	2.993
<b>Totaal</b>				<b>27.041</b>

#### *Verzorgenden woon-zorgcomplex*

Er is uitgegaan van 12 verzorgenden per dag die aanwezig zijn ten behoeve van de ouderenzorg. Hierin is ook de nachtzorg opgenomen. De verzorgenden komen hoofdzakelijk uit de omgeving Woerden – Kamerik en het aandeel dat op de fiets komt is daarmee relatief groot. Voor het worst-case scenario is uitgegaan dat alle verzorgenden met de auto van en naar het plangebied reizen. In totaal komt het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen daarmee op 8.760 bewegingen per jaar.

#### *Bezoekers woon-zorgcomplex*

Er zijn binnen het woonzorg-complex 26 plaatsen voor dementerende ouderen beschikbaar (25 eenheden plus een ruimte voor crisisopvang). Er is uitgegaan dat gemiddeld 1 keer per week per bewoner bezoek plaatsvindt. Ook hierbij geldt dat het overgrote deel van de bezoekers uit de nabije omgeving komt en dus veel gebruik zal maken van de fiets. Desalniettemin is ook hier uitgegaan van een worst-case scenario waarbij bezoek met de auto van en naar het plangebied reist. In totaal komt het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen daarmee op 2.808 bewegingen per jaar.

#### *Dagbesteding jongeren*

Voor de dagbesteding voor jongeren wordt uitgegaan van een maximum van 6 personen. De dagbesteding zal gemiddeld 4 keer per week plaatsvinden. Ervan uitgaande dat de jongeren met een taxi worden gehaald en gebracht bedraagt het aantal vervoersbewegingen per jaar gemiddeld 2.496.

#### *Dagbesteding begeleiders*

De bewoners van de beheerderswoning zullen de dagbesteding exploiteren en zijn daar zelf ook werkzaam. Er zal wel een personeelslid en een vrijwilliger ingezet worden ten behoeve van de dagbesteding. Deze 2 personen zijn meegenomen in de berekening. Zij leveren per jaar gemiddeld 832 vervoersbewegingen op.



### *Horeca*

Horeca zal grotendeels buiten onder de hooibergoverkapping plaats gaan vinden. De horeca is begrensd tot een theetuin/ lunchroom en heeft een omvang van 140 m<sup>2</sup>. Er wordt gerekend op maximaal 20 man. Ook kan een deel van de dagbestedingsruimte gebruikt worden voor de horeca. De doelgroep bestaat uit bezoekers van de zorginstelling of passanten die in hoofdzaak op de fiets komen of wandelaars (gebruikers van het aanwezige Klompenpad). In dit geval worden gemiddeld 3 dagen per week aangehouden waarop de horeca geëxploiteerd wordt. Er is uitgegaan van 20 bezoekers per dag. Aangezien de horeca ook een dubbelfunctie betreft (deel bezoekers van de zorginstelling) én de horeca op een fiets- en wandelroute ligt wordt er in dit geval uitgegaan van 50% gemotoriseerd verkeer. Dit komt neer op 3.120 gemotoriseerde vervoersbewegingen per jaar ten behoeve van de horeca.

### *Workshops / cursussen*

Binnen het plangebied kunnen workshops / cursussen worden aangeboden. In de praktijk zijn dit tussen de 10 en 20 cursisten. Er is uitgegaan van 20 cursisten per workshop/ cursus met een ruime frequentie van 2 keer per maand. In totaal komt het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen uit op 4.160 bewegingen per jaar.

### *Bevoorrading*

Het plangebied dient bevoorrad te worden. Er is ingeschat dat dit circa 2 keer per week gebeurt.

### *Verkeersveiligheid*

De Houtdijk betreft een 60 km/h weg en is een buiten de bebouwde kom erftoegangsweg type II. De etmaalintensiteit van dit type weg bedraagt maximaal 6.000 motorvoertuigen. De planlocatie is vanaf de Ingenieur Enschedeweg gezien de eerste bereikbare locatie van het westelijk deel van de Houtdijk. De Houtdijk is een doodlopende weg. Er is enkel sprake van bestemmingsverkeer. Gelet op het bovenstaande is het aannemelijk dat door voorgenomen ontwikkeling de maximale etmaalintensiteit van 6.000 motorvoertuigen niet wordt overschreden. Gezien het feit dat de planlocatie de eerst bereikbare locatie is, hebben andere adressen aan dit deel van de Houtdijk ook geen onevenredige verkeersoverlast als gevolg van de planontwikkeling (zie navolgende afbeelding ter verduidelijking).



*Figuur 19. Ligging plangebied ten opzichte van Ir. Enschedeweg en Houtdijk (bron: Google Earth).*

### *Bouwverkeer.*

De locatie van het zorgcomplex is het eerste adres aan een doodlopend gedeelte van de Houtdijk. Voorbij het zorgcomplex zijn nog drie andere adressen (Houtdijk 1 tot 3). Er zijn hierdoor op dit gedeelte



van de Houtdijk erg weinig verkeersbewegingen. De Houtdijk is een smalle weg waar vrachtverkeer elkaar niet zomaar kan passeren. Er moet voorkomen worden dat door het passerende bouwverkeer het verkeer op de N212 stil komt te staan. De inrit van de bouwlocatie is gelegen op circa 80m vanaf de kruising met de N212. De kans dat op dit korte gedeelte vrachtverkeer elkaar moet passeren is laag. Mocht dit toch voorkomen, dan is er aan het begin van de Houtdijk een uitwijkmogelijkheid aanwezig. Deze uitwijkmogelijkheid bestaat uit een inrit/pad met stelconplaten op slechts 20m vanaf de kruising met de Houtdijk. Op deze manier wordt stilstaand verkeer op de N212 vanwege bouwverkeer voorkomen.



Figuur 20. Inrit bouwverkeer en uitwijkingsmogelijkheid op 20 meter van de kruising met de N212

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### 5.11 Energietransitie en Duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO2 uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

#### Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.



***Planspecifiek***

Het woon-zorgcomplex wordt gasloos opgeleverd. Er wordt gebruik gemaakt van een optimale isolatie en triple beglazing. Aan de westzijde is een groter dakoverstek toegepast om zo zoninstraling en opwarming te voorkomen. Op het dak aan de westzijde zal het maximaal beschikbare oppervlak voorzien worden van pv-panelen. Het dak aan de oostzijde krijgt een vegetatiedak. Dit dak doet dienst als een waterbuffer en draagt tevens bij aan het verhogen van de biodiversiteit binnen het plangebied. Daarnaast is het bestaande woonzorg-complex inmiddels voorzien van circa 80 pv-panelen op het dak. Er wordt in het ontwerp gebruik gemaakt van duurzame materialen.



# 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Zorgcentrum Houtdijk' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het uitbreiden van het zorg-wooncomplex en aanverwante activiteiten en functies. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

## 6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemming, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Er is bij voorliggend plan sprake van één bestemming. Er wordt ingegaan op de toegelaten gebruiksvormen van de gronden. Daarnaast is bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De bestemming bevat, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Er is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemming.

### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.





#### **Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

### **6.3 De bestemmingen**

In het plangebied is één bestemming weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemming.

#### **Artikel 3 Maatschappelijk**

Voor de planregels voor de bestemming maatschappelijk is aangesloten op de planregels voor bestemmingsplan Buitengebied Harmelen. Dit is het meest recente bestemmingsplan voor het buitengebied waar ook de maatschappelijke bestemming in opgenomen is. Dit plan is daardoor een goed voorbeeld voor de planregels.

In voorliggende bestemming is het gebruik zoals beschreven in paragraaf 2.2 mogelijk gemaakt. Dat wil zeggen dat een zorginstelling voor 24 uren zorg incl. personeel is toegestaan. Daarnaast is daaraan ondergeschikte horeca in de vorm van een theetuin en lunchroom toegestaan. Ondergeschikt gebruik voor cursussen en workshops is mogelijk gemaakt. Verder is het gebruik als dagbestedingsplek voor mensen met een zorgindicatie opgenomen. Deze mensen zullen onder andere ingezet worden ten behoeve van terreinonderhoud en in de moestuin en of boomgaard. Daarom is extensief agrarisch medegebruik met een landwinkel ook mogelijk gemaakt in het plan.

Het bouwvlak is aanzienlijk verkleind ten opzichte van het voormalig agrarisch bouwvlak. In de regels is het maximaal oppervlakte aan gebouwen en bijgebouwen opgegeven. Binnen het bouwvlak zijn deze dus vrij indeelbaar.



## 7 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is overleg geweest met de directe omwonende aan de linkerzijde van de Houtdijk 4. De plannen zijn gepresenteerd en werden positief ontvangen. Aanvullende inspraakrondes worden niet noodzakelijk geacht voor het plan.

#### *Wettelijk vooroverleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie, het waterschap en Oasen hebben gereageerd op het plan. Naar aanleiding van de reacties is de waterparagraaf op onderdelen aangepast en verduidelijkt.

Tevens zijn tijdens deze periode de haalbaarheidsonderzoeken beoordeeld door de omgevingsdienst. Dit heeft nog tot aanpassingen in de akoestische onderbouwing (warmtepomp) geleid alsmede tot aanpassingen van de Aeriusberekening.

#### *Inspraak en inzage*

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.



## 8 Bijlagen

1. Wachtlijst Houtdijk 4, 29 november 2021;
2. Akoestisch onderzoek Houtdijk 4, Weel geluidadvies, PLA 21.05, 24 september 2021;
3. Quicksan Wet natuurbescherming Houtdijk 4, Blom Ecologie B.V., kenmerk: BE/2021/592/r, 29 oktober 2021;
4. Aanvullend onderzoek huismus en vleermuis Houtdijk 4, Blom Ecologie B.V., kenmerk: 2021-264, 21 oktober 2022;
5. Aerijsberekening Houtdijk 4 te Kamerik, Plannen-makers, 11 april 2023;
6. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Houtdijk 4, Bureau voor Archeologie, rapport 1207, 19 oktober 2022;
7. Actualisatie Bodemonderzoek Houtdijk 4, Linge Milieu BV, projectnummer: 21-2131, 14 juni 2022;
8. Verkennend asbestonderzoek Houtdijk 4 Kamerik, Inventerra, Rapportnummer: 22-2298-R01AvH, 21 december 2022;
9. Watertoets, 11 december 2021 (geactualiseerd 7 november 2022).

