

bestemmingsplan
Geestdorp 10 Woerden
Gemeente Woerden
ONTWERP

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1

Datum: 2021-12-06

Contactpersoon Buro SRO: (naam) | (naam)

Kenmerk Buro SRO: SR200289

Opdrachtgever: (naam)

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Deel A het plan	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Planbeschrijving	8
2 Deel B verantwoording.....	16
2.1 Ruimtelijke kader	16
2.2 Cultuurhistorische waarden	22
2.3 Milieu	24
2.4 Water	34
2.5 Ecologie	37
3 Deel C juridische planbeschrijving	39
3.1 Algemeen	39
3.2 Systematiek	39
4 Deel D uitvoerbaarheid, overleg en inspraak	42
4.1 Uitvoerbaarheid	42
4.2 Overleg en inspraak.....	43

1 Deel A het plan

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan het Geestdorp 10 te Woerden. Het voornemen is om het bedrijfsperceel om te zetten naar een woonbestemming. De gemeente Woerden staat positief tegenover de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en heeft aangegeven dat hiervoor een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Voorts heeft de gemeente geconstateerd dat een aantal zaken op het perceel strijdig is met het geldende bestemmingsplan en is gerealiseerd zonder vergunning. Dat betreft de westelijke entree, bruggen, een douche in de voormalige paardenstal, de hoogte van een tuinmuur en de hoogte van de hooimijt. Deze zaken worden binnen voorliggend bestemmingsplan geregeld.

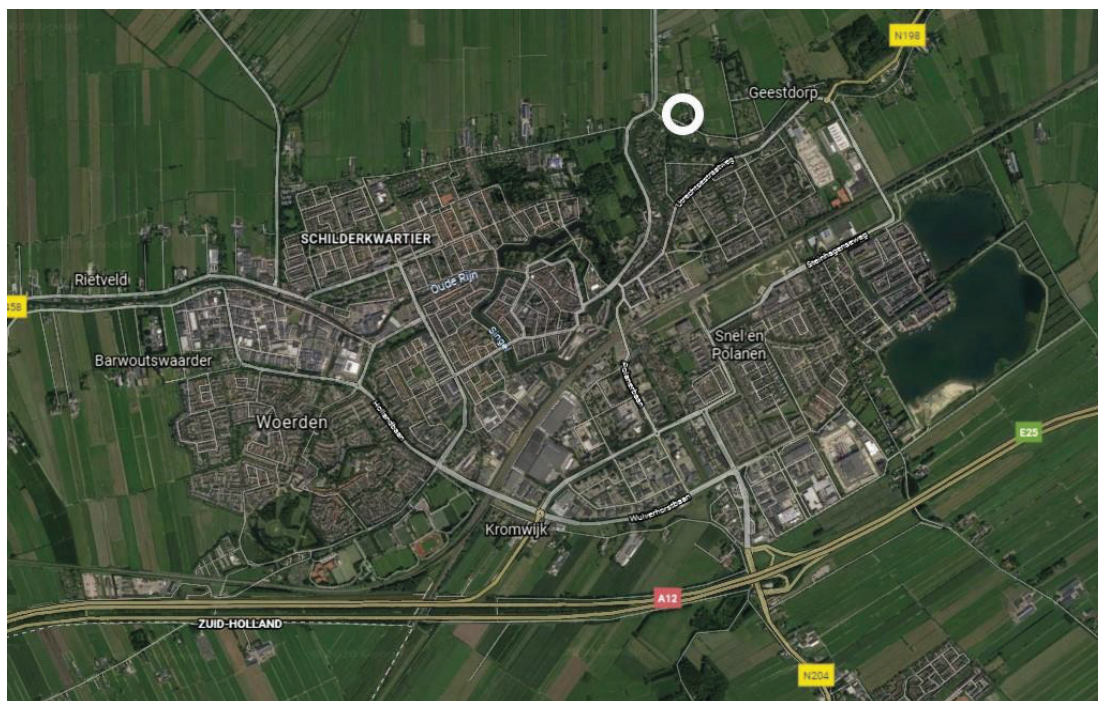
Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld', vastgesteld op 3 juli 2008. Op dit moment is het plangebied voorzien van de bestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning geldt de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast is de locatie in het bestemmingsplan aangeduid als 'paardenhouderij', waardoor in het plangebied slechts bedrijvigheid is toegestaan ten behoeve van een paardenhouderij. Doordat in de huidige situatie de bedrijfswoning geen relatie meer heeft met een dussdanig bedrijf is de woning feitelijk in gebruik als burgerwoning. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om het gebruik als burgerwoning en de geconstateerde afwijkingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan ex. art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Geestdorp 10 te Woerden. Geestdorp is niet alleen de benaming van de weg, maar betreft ook de naam van de buurtschap die zich bevindt in het buitengebied aan de noordkant van Woerden. Geestdorp valt binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Woerden. De planlocatie is kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Woerden, sectie A, perceelnummers 1673, 7800, 1986 (deels), 11 (deels) en 7799 (deels). Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 5.000 m².

Het voorliggende plangebied omvat de bestaande bedrijfsbestemming, alsmede een aansluitend deel met een agrarische bestemming (zie ook volgende paragraaf).

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Ligging van het plangebied, wit omcirkeld (bron: Google Earth)



Figuur 2: Begrenzing van het plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. Dit bestemmingsplan is op 3 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Woerden. Op onderdelen is dit plan in 2012 herzien middels het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2'.

De volgende afbeeldingen tonen fragmenten van de verbeelding en legenda van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3: Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied globaal rood omkaderd)

LEGENDA

BESTEMMINGEN

A-L	AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN
A-LN	AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN
B	BEDRIJF
B-NLW	BEDRIJF - NUTS EN WATERSTAATSDOELENDELIJN
BT	BEDRIJVENTERREIN
BO	BOS
BO-WL	BOS - WAARDEVOL LANDSCHAPPELEMENT
G	GROEN
H	HORECA
K	KANTOOR
M	MAATSCHAPPELIJK
M-VE	MAATSCHAPPELIJK - VERENIGING
N	NATUUR
R	RECREATIE
S	SPORT
T	TUIN
V	VERKEER
V-R	VERKEER - RAALVERKEER
WA	WATER
W	WONEN
W-WW	WONEN - WOONWAGENSTANDPLAATS

DUBBELBESTEMMINGEN

*****	BIJZONDERE STATUS BOOM
[Cross-hatch]	LEDIGEN
[Red line]	GAS
[Orange line]	HOOGSPANNING
[Orange line with dots]	HOOGSPANNINGSVERBINDING
[Blue line]	WATER
[Yellow line]	RIJOL

WATERSTAATSDOELENDELIJN

[Blue wavy line]

WATERINGEBIED

[Blue wavy line]

AANDUIDINGEN (bouwvlak)

[White square]

AANDUIDINGEN (letteraanduiding)

(iv)	INTENSIEVE VEELHOUDERIJ
(fab)	KLEIN AGRARISCH BEDRIJF
(kw)	KWIKERIJ
(ov)	OPENHED EN KARAKTERISTIEK VERKAVELINGSPATROON
(tw)	TUIN BIJ WOONSCHIP
(vab)	VERKONDE AGRARISCHE BEBOUWING
(wt)	WONEN TOEGESTAAN
(zw)	ZOMERWONING

AANDUIDINGEN (maatvoering)

[Square with 'x']

MAXIMUM AANTAL WOONBEDRIJVEN

AANDUIDINGEN (gebiedsaanduiding)

[Black square]	BURGERWONING
[Red diagonal lines]	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
[Black square]	BEDRIJFSGEBIED
[Black line]	BESTEMMINGSGRENS
[Red dashed line]	GEBIED HOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSMANDE
[Blue dashed line]	GRENZGROENWATER BESCHERMINGSRELIEF
[Black dashed line]	HOOGSTAMBOOMGAARD
[Purple square]	HORECA TOEGESTAAN
[Black dashed line]	PLANGRENS
[Red square]	RECREATIEF NACHTVERBLIJF TOEGESTAAN
[Green square]	TWEEDE BEDRIJFSGEBIED
[Red square]	VOORMALIGE (TWEEDE) BEDRIJFSGEBIED

VERKLARINGEN

[Blue wavy line]	TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
[Dashed line]	VERWIJZING NAAR DETAILKAARTEN EN NUMMER
[Red square]	STILTEGEBIED
[Dotted line]	GEMEENTE-PLANGRENS
[Red dashed line]	PROVINCIEGRENZ

Figuur 4: fragment legenda geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en een deel met de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke Waarden'. De woning is binnen de bestemming 'Bedrijf' voorzien

van de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Daarnaast geldt voor de locatie de nadere bestemming 'paardenhouderij', waardoor ter plaatse slechts bedrijvigheid die betrekking heeft op het houden van paarden is toegestaan.

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid bij beëindiging van agrarische en andere bedrijven en bij bestemmingsvlakken met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Daarbij is onder andere een wijziging naar de bestemming 'Wonen' toegestaan. Met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2' is daaraan toegevoegd dat dat vergezeld moet gaan van een inrichtingsplan waarin de landschappelijke kwaliteiten van de oeverwallen Oude Rijn zijn aangegeven en waarover het advies van de landschapsdeskundige is ingewonnen.

Verder is in het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' aanwezig. Het bouwen van gebouwen is in deze dubbelbestemming niet zonder meer toegestaan.

Daarnaast geldt voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden'. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2017.

Sinds de verkoop van de bedrijfswoning aan initiatiefnemer (een derde) is er geen binding meer met de ten oosten gelegen paardenhouderij. Hierdoor is de woning feitelijk in gebruik als burgerwoning. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dat past in beginsel binnen de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan. Maar er zijn in het plangebied verschillende elementen aanwezig die strijdig met het geldende bestemmingsplan zijn gerealiseerd. Het gaat daarbij om:

- de goot- en nokhoogte van de hooimijt komen boven de toegestane hoogtes van respectievelijk 3 en 6 m uit;
- een tuinmuur is hoger dan de toegelaten 2 m;
- een douche in de voormalige paardenstal;
- de westelijke inrit is aangelegd zonder vergunning.

Met voorliggend plan worden deze strijdigheden geformaliseerd middels een herziening van het bestemmingsplan. In toelichting paragraaf 1.2.2.2 komt aan bod waarom deze strijdigheden geen belemmeringen opleveren.

1.1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Een toelichting, planregels en een verbeelding. De toelichting is weer opgeknipt in drie delen, zijnde: Deel A het plan, Deel B de verantwoording, Deel C de juridische planbeschrijving en Deel D de uitvoerbaarheid.

Deel A geeft een inleiding op het bestemmingsplan, beschrijft het plangebied en beschrijft de beoogde ontwikkeling met als meest belangrijke onderdeel de inrichtingsschets.

Deel B omvat de verantwoording. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (milieu-)technische haalbaarheid van het plan. Het betreft de milieuaspecten als ecologie, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, etc., maar ook aspecten als volkshuisvesting verkeer en parkeren. In dit hoofdstuk wordt verantwoord waarom en hoe het plan ruimtelijk ordeningstechnisch inpasbaar is op de locatie.

In deel C wordt de juridische systematiek van voorliggend plan beschreven. Hier wordt onder andere per onderdeel van de regels wat dit betreft en wat de functie is.

Deel D omvat tot slot de economische en maatschappelijke inpasbaarheid. De economische inpasbaarheid geeft aan of het plan ook in financieel opzicht uitvoerbaar is. De maatschappelijke inpasbaarheid beschrijft de consultatie met wettelijk vooroverlegpartners en belanghebbenden zoals omwonenden.

1.2 Planbeschrijving

1.2.1 Ruimtelijk structuur

De locatie ligt aan het bebouwingslint Geestdorp. Dit lint ligt tegen de bebouwde kern van Woerden, aan de rand van het landelijk gebied. Het lint is voornamelijk aan de zuidzijde bebouwd met lintbebouwing. De lintbebouwing kijkt uit op het open slagenlandschap aan de noordzijde. De bebouwing heeft steevast een bouwmasa van één bouwlaag met daarop een kap. Daarbij is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met wisselende kapvormen en kaprichting, variërende korrelgrootten en bouwperioden en wisselende rooilijnen.

Aan de noordzijde van het lint is er minder bebouwing aanwezig. In tegenstelling tot lintbebouwing is er hier sprake van enkele besloten (bebouwings)clusters met daartussen open landschap. De begraafplaats ten oosten van de planlocatie is zo'n besloten cluster, omgeven door forse opgaande beplanting. Ook het voormalige fort Kruijin is een besloten cluster. De watergangen herinneren aan de ligging van het voormalige fort en contrasteren sterk met de rechtlijnige kavelsloten van het omliggende slagenlandschap. Dit zorgt ervoor dat de ligging van het fort nog herkenbaar is in het landschap. Tussen de twee genoemde clusters in ligt het bebouwingscluster waarvan de planlocatie deel uitmaakt.

1.2.2 Stedenbouwkundig opzet

1.2.2.1 Huidige situatie

Samen met de naastgelegen manege op nr 10a en de bedrijfsbebouwing op nr. 17 en 18 vormt de planlocatie een besloten bebouwingscluster, omgeven door opgaande erfbeplanting en zich aftekenend tegen het verder open landschap aan weerszijden van het cluster. Met name het oostelijke deel van de planlocatie zelf behoort tot dit besloten cluster. Hier is de bebouwing, bestaande uit de woning, hooimijt en voormalige paardenstal, gesitueerd en is er sprake van veel opgaande erfbeplanting.



Figuur 5: Destijds bestaande situatie aan Geestdorp met opgaande beplanting (bron google maps, 2010)

De westzijde van de planlocatie kende voorheen een besloten karakter. Er was sprake van verwilderde situatie die weinig recht deed aan de kwaliteiten van deze plek. Om die reden is door de huidige initiatiefnemer reeds vanaf 2015 gewerkt aan een meer open karakter met watergangen, aan een invulling met vruchtdragende bomen en aan bomenrijen die de rechtlijnige kavelsloten begeleiden. Ook is de verwilderde beplanting aan de zuid- en westrand van het perceel opgeschoond, waardoor het open landschap over dit deel van de planlocatie vanaf het lint goed kan worden ervaren. De hiervoor beschreven structuren zijn op navolgende afbeelding schematisch weergegeven.



Figuur 6: Schematische weergave structuren, plangebied zwart omkaderd



Figuur 7: Doorzicht over het heringerichte perceel in noordelijke richting (bron: Buro SR0, 2020)

1.2.2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenomen plan betreft de formalisatie van het gebruik van de woning als burgerwoning en het juridisch-planologisch vastleggen van verschillende in het plangebied aanwezige elementen. Om welke elementen dit gaat komt navolgend aan bod.

Inrichtingsplan

Het onderhavige initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ten behoeve van het dit initiatief is een Inrichtingsplan vervaardigd (Buro SRO, 12 oktober 2021). Hierbij is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de oeverwallen Oude Rijn, zoals ook bedoeld in het inspiratieboek 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven - Woerden' (2011).

Zoals reeds benoemd in de vorige paragraaf, heeft initiatiefnemer de afgelopen jaren reeds de nodige acties ondernomen om de ruimtelijke kwaliteiten van het onderhavige gebied te verhogen. Zo heeft de dichte, verwilderde randbeplanting reeds plaats gemaakt voor een meer open structuur, zijn kenmerkende vruchtdragende bomen toegevoegd en zijn bomen aangeplant die de rechtlijnige kavelsloten begeleiden.

Ten behoeve van het onderhavige initiatief worden de landschappelijke structuren van het slagenlandschap nog verder versterkt. De rechtlijnige kavelsloten met begeleidende opgaande streekeigen beplanting zijn behouden en worden op enkele plekken aangevuld met bomen. De inrit vanaf Geestdorp en de bruggen zijn ondergeschikt en doen geen afbreuk aan het orthogonale landschap.

Doordat het beeld vanaf het lint open is gemaakt, is het zicht op open landschap en op het cultuurhistorisch waardevolle voormalige fort herstelt. Vermeldenswaard is dat het bestemmingsvlak voor 'Wonen' ten opzichte van de voormalige bedrijfsbestemming is ingeperkt. Die gronden hebben nu de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen, waarmee de openheid en het vrije zicht beter gewaarborgd zijn. Met het oog hierop zijn voorts de standaard-bouwmogelijkheden voor overkappingen, silo's en tunnelkassen niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het Inrichtingsplan is tevens als bijlagen bij de regels, bijlage 3 bijgevoegd, waarbij in de regels is opgenomen dat de inrichting van het plangebied overeenkomstig het Inrichtingsplan moet worden uitgevoerd en in stand gehouden.



Figuur 8: Inrichtingsplan (bron: Buro SRO, 12 oktober 2021)



Figuur 9. Zicht op het landschap (bron: initiatiefnemer, 2021)

Bestaande bebouwing

De bestaande bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het perceel. Deze heeft een oppervlakte van 142 m². Daarnaast is op het perceel een aantal bijbehorende bouwwerken aanwezig: een voormalige paardenstal, een voormalige hooimijt met overkappingen en een aanbouw aan de woning. In totaal gaat het om een oppervlakte van 309 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken:

<i>Bijbehorende bouwwerken</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Goothoogte</i>	<i>Bouwhoogte</i>
Voormalige paardenstal	212 m ²	3,5 m	7,5 m
Aanbouw aan woning	27 m ²		3 m
Voormalige hooimijt	50 m ²	4,5 m	7,5 m
Aanbouwen aan hooimijt	20 m ²		3 m
Totaal	309 m²		

Burgerwoning

In het plangebied is een boerderijwoning aanwezig die gebouwd is in 1971 en voor lange tijd bij een paardenhouderij behoorde. Inmiddels is de woning niet meer aan een paardenhouderij verbonden, waarmee het huidige gebruik als burgerwoning strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Door het gebruik met voorliggend plan te formaliseren kan het als burgerwoning dienen.

Op navolgende afbeelding is een foto van de woning weergegeven.



Figuur 10: Vooraanzicht woning

Hooimijt

Op de oostzijde van het perceel is een hooimijt aanwezig. Deze week reeds af van de volgens het geldende bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 m. Doordat er schade ontstond ten gevolge van een storm was er een reparatie vereist, waarbij tevens een andere materialisering werd toegepast. Hierbij werd door de gemeente geconstateerd dat de hooimijt afwijkt van de toegestane hoogtes en dichtgemaakt is. Maar het is wel een gebouw dat als hooimijt is gebouwd en ook altijd zo heeft gefungeerd. Een dergelijk gebouw, dat goed in dit landschap past, kenmerkt zich niet door de goot- en nokhoogte van 3 en 6 meter zoals 'reguliere' erfbebouwing. Van oudsher heeft het een flexibele hoogte, afhankelijk van de hoeveelheid hooi die er in was opgeslagen. Het dak is teruggebouwd op de hoogte die kenmerkend en beeldbepalend is voor deze hooimijt, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 7,5 m. Dit wordt als zodanig geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

Het voornemen is om de hooimijt in gebruik te nemen voor mantelzorg. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig.



Figuur 11: Hooimijt

Voormalige paardenstal

De voormalige paardenstal, die zich direct achter de woning bevindt, is in gebruik voor recreatief eigen gebruik, voornamelijk als speelschuur voor de kinderen. Het voornemen is om hier een eenvoudige douche te installeren, zodat de kinderen in deze schuur kunnen douchen na het spelen. De gemeentelijke standaard-bestemmingsregeling staat evenwel 'geen slaapkamer en/of badkamer' toe in een bijbehorend bouwwerk, om te voorkomen dat een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf in gebruik wordt genomen. De betreffende regeling is in het voorliggende bestemmingsplan enigszins aangepast (in artikel 10.1 sub b) zodanig dat 'geen slaapkamer' is toegestaan. Het beoogde gebruik is immers puur gericht op het recreatief eigen gebruik waarvoor het praktisch is om er een eenvoudige douche te hebben, wat op zich passend is binnen de intenties van het gemeentelijke beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om dit bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf te gaan gebruiken.

Westelijke inrit

Voor het gebruik van de westelijke inrit was een vergunning vereist, omdat deze deels in een agrarische bestemming ligt en deels in de bedrijfsbestemming. Het gebruik van de inrit om bij de woning te komen is met deze bestemming in strijd. De inrit is inmiddels al meerdere jaren aanwezig in het plangebied, ook toen er nog veel opgaande beplanting op de locatie aanwezig was. Initiatiefnemers hebben met het vernieuwen van de inrit deze beplanting weggehaald, waarmee het landschap en het fort vanaf het lint weer worden ervaren. De inrit en de bruggen zijn ondergeschikt aan het kenmerkende orthogonale slagenlandschap en doen daar aan dan ook geen afbreuk.

Het formaliseren van de inrit en de bruggen maakt het onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. In de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden wegen en paden mogelijk gemaakt, mede ten behoeve van aanliggende bestemmingen, mits in overeenstemming met het eerder genoemde Inrichtingsplan.



Figuur 12: Westelijke inrit

Tuinmuur

De hoogte van de tuinmuur op een deel van de oostelijke perceelsgrens had een bouwhoogte van 2,45 m, terwijl die bouwhoogte op basis het geldende bestemmingsplan maximaal 2 m mag bedragen (waarbij tevens een algemene vrijstellingsbepaling geldt waarmee 10% afwijking mogelijk is).

De betreffende tuinmuur heeft een functionele hoogte, die verband houdt met het hoogteverschil ten opzichte van het aangrenzende perceel Geestdorp 10a. Op deze wijze wordt inrij van het buurperceel voorkomen en is de privacy gewaarborgd op het onderhavige perceel. Bovendien ontnemt het vanaf de kant van initiatiefnemer het uitzicht op de hogere gevel van de manege op het aangrenzende perceel.

Daarbij is de betreffende tuinmuur niet waarneembaar vanaf omliggende openbare wegen en daardoor heeft een hogere maat op deze locatie geen invloed op de mate waarin het slagenlandschap wordt ervaren. Om deze redenen wordt in het voorliggende bestemmingsplan de hoogte van de betreffende erfafscheiding gesteld op maximaal 2,5 m. Dat gebeurt door de betreffende tuinmuur te voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' waarbij geregeld wordt dat ter plaatse die afwijkende hoogtemaat wordt toegelaten. Op deze wijze wordt het risico op precedentwerking voorkomen. Voor overige erfafscheidingen blijven de gebruikelijke hoogtematen van kracht.



Figuur 13: oorspronkelijke, bestaande tuinmuur op de oostelijke perceelsgrens

Parkeren

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of bij het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit vast dient te staan dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierbij moet, conform de 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden' (vastgesteld 24-05-2017), worden voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Woerden (vastgesteld op 2 september 2014). Op basis hiervan bedraagt de parkeernorm in het voorliggende geval 2.4 parkeerplaatsen. Hieraan zal worden voldaan; op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar voor de benodigde 3 parkeerplaatsen.

2 Deel B verantwoording

2.1 Ruimtelijke kader

2.1.1 Rijksbeleid

2.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Voorliggend plan is kleinschalig van aard, waardoor het geen nationale gevolgen heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambitie die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot ruimte voor klimaatadaptatie en een goede fysieke leefomgeving, door het groene karakter van het perceel te behouden en de beoogde ingrepen zorgvuldig landschappelijk in te passen.

2.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

2.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Voorliggend plan betreft de formalisatie van het gebruik van de woning en verschillende elementen in het plangebied. Doordat het plangebied in het huidige bestemmingsplan grotendeels is bestemd met de bestemming 'Bedrijf' wordt er feitelijk geen stedelijke voorziening toegevoegd; er komt een stedelijke voorziening (wonen) voor een andere stedelijke voorziening (bedrijf) in de plaats. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.2 Provinciaal Beleid

2.1.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- 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.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

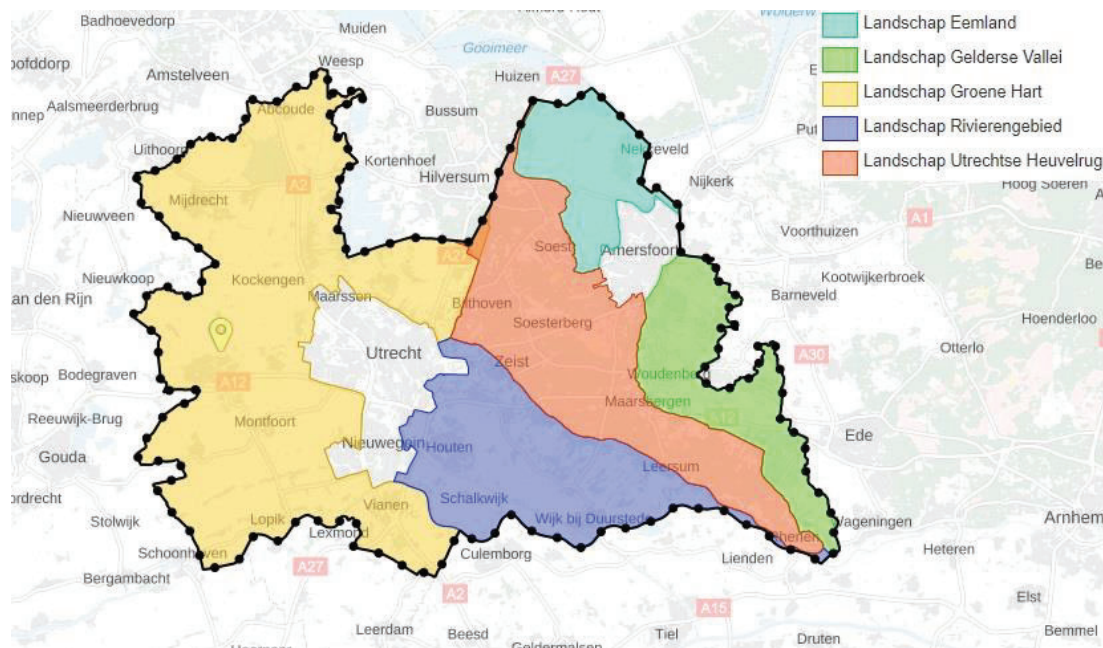
Voorliggend plan raakt aan de pijler van de omgevingsvisie die betrekking heeft op het landelijk gebied. De provincie wil de kwaliteit en dynamiek van het landelijk gebied behouden en koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur. Slechts in bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de toevoeging van nieuwe kwaliteit. Voorliggend plan is in lijn met de voorwaarden van de provincie, doordat er sprake is van een herbestemming en er kwaliteit wordt toegevoegd aan het plangebied.

Ander belangrijk beleidsthema in de omgevingsvisie is een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Goed wonen en schone lucht, water en bodem zijn aspecten die hierbij van belang kunnen zijn. Uit toelichting hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om verder inzichtelijk te maken of voorliggend plan voldoet aan het beleid van de provincie Utrecht is het plan getoetst aan de kaartlagen van de kaart behorende bij de omgevingsvisie. De relevante kaartlagen worden hieronder behandeld.

Landschap

In de omgevingsvisie zijn verschillende landschappen onderscheiden. Het plangebied maakt deel uit van het Groene Hart, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.



Figuur 14. Landschappen provincie Utrecht (plangebied gele druppel, bron: provincie Utrecht)

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied dient aansluiting te worden gevonden bij de kernkwaliteiten van het gebied. De provincie wil immers voortbouwen op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen en deze doorontwikkelen. Voor het Groene Hart gaat het om de volgende kwaliteiten:

1. openheid
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

De westzijde van de planlocatie kent een open karakter met watergangen, bomenrijen die de rechtlijnige kavelsloten begeleiden en enkele verspreid liggende solitair. Over dit deel van de locatie kan vanaf het lint het open landschap goed worden ervaren. Op het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich het bebouwingsensemble. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het formaliseren van bestaande elementen in het plangebied, zoals omschreven in toelichting paragraaf 1.2.2.2. Deze elementen doen geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart, waardoor het plan in dit kader uitvoerbaar is.

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de in de omgevingsvisie omschreven ambities en kwaliteiten. De overige relevante thema's worden behandeld in toelichting paragraaf 2.1.2.2.

2.1.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie

Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Navolgend wordt het plan getoetst aan de relevante regels van de Interim Omgevingsverordening.

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied volgens de kaart 'landelijk gebied'. In het landelijk gebied is conform artikel 9.2 verstedelijking niet toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Woningen en niet-agrarische bedrijven en bedrijfsterreinen zijn volgens de omgevingsverordening voorbeelden van stedelijke functies. Doordat het plangebied in het huidige bestemmingsplan grotendeels is bestemd met de bestemming 'Bedrijf' wordt er feitelijk geen stedelijke voorziening toegevoegd; er komt een stedelijke voorziening (wonen) voor een andere stedelijke voorziening (bedrijf) in de plaats.

CHS - agrarisch cultuurlandschap

Het landschap waarin het plangebied zich bevindt is aangemerkt als agrarisch cultuurlandschap. Conform artikel 7.7 moet in een bestemmingsplan rekening gehouden worden met de aanwezige waarden. De cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap ligt met name in:

- a. de aanwezige ontginningsstructuur en -richting;
- b. de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten;
- c. het waterbeheersingssysteem;
- d. de openheid van het landschap.

In toelichting paragraaf 1.2.2.2 is reeds aan bod gekomen dat de te formaliseren elementen geen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden. Het plan is in dit kader uitvoerbaar.

CHS - archeologisch waardevolle zone

Het plangebied bevindt zich in de Limeszone. Conform artikel 7.7 moet in een bestemmingsplan rekening gehouden worden met de aanwezige waarden. De Limes is de voormalige noordgrens van het Romeinse Rijk. Het betreft de grootste lineaire structuur van Europa, lopend van Roemenië tot in Groot-Brittannië. De Limes is bovengronds vrijwel nergens zichtbaar. De archeologische resten liggen verborgen in de bodem, veelal onder het grondwaterpeil, waardoor in onze gebieden sprake is van een unieke conservering. Omdat met voorliggend plan niet beoogd is bodemingrepen uit te voeren komen de archeologische resten niet in het geding. Ter bescherming van deze waarden zijn tevens archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Conclusie

Er komen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan voort uit de Interim omgevingsverordening; het plan is in lijn met de provinciale ambities.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

De raad heeft op 2 juli 2009 de structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. In 2013 is de structuurvisie gewijzigd, deze aanpassingen hebben geen betrekking op dit plan. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden / versterken;
- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig / zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als verstrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden. De rijke cultuurhistorie van Woerden vormt een belangrijke inspiratiebron bij toekomstige ontwikkelingen. Hierbij past naast het ruimte bieden aan verstedelijking ook het constant versterken van groen- en blauwstructuren, zodat robuuste verbindingen ontstaan, die de landschappelijke structuur versterken. Het versterken van de verschillen tussen het veenweidegebied en de oeverwalzone maakt deel uit van deze ambitie.

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen in een in de structuurvisie genoemd ontwikkelingsgebied. Wel ligt het in het gebied dat is aangemerkt met de aanduiding 'versterken oeverwal'. In deze gebieden gelden verschillende richtpunten. Voor voorliggend plan is het richtpunt van belang dat de zichtlijn behouden dient te worden door het niet toestaan van storende nieuwe bebouwing of beplanting. De bouwmogelijkheden worden met voorliggend plan niet verruimd. Door de inperking van het bestemmingsvlak voor 'Wonen' ten opzichte van de voormalige bedrijfsbestemming is juist het behoud van de zichtlijnen veiliggesteld. Bovendien zijn de zichtlijnen in het westelijk deel van het plangebied juist hersteld, waarbij nu zicht mogelijk is op het open landschap en op het cultuurhistorisch waardevolle voormalige fort.

Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit de structuurvisie geen belemmeringen voor voorliggend plan voortkomen.

2.1.3.2 Woonvisie Woerden Woont

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.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Wel wordt in de woonvisie aangegeven dat bij een planontwikkeling buiten de rode contour aandacht dient te worden besteed aan een kwalitatief goede overgang van landelijk naar bebouwd gebied. Doordat met voorliggend plan de openheid op het westelijk deel van het perceel versterkt wordt, houdt het een landelijke uitstraling. Het initiatief doet daarmee geen afbreuk aan een goede overgang naar het bebouwd gebied.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de bepalingen van de Woonvisie.

2.2 Cultuurhistorische waarden

2.2.1 Archeologie

2.2.1.1 Kader

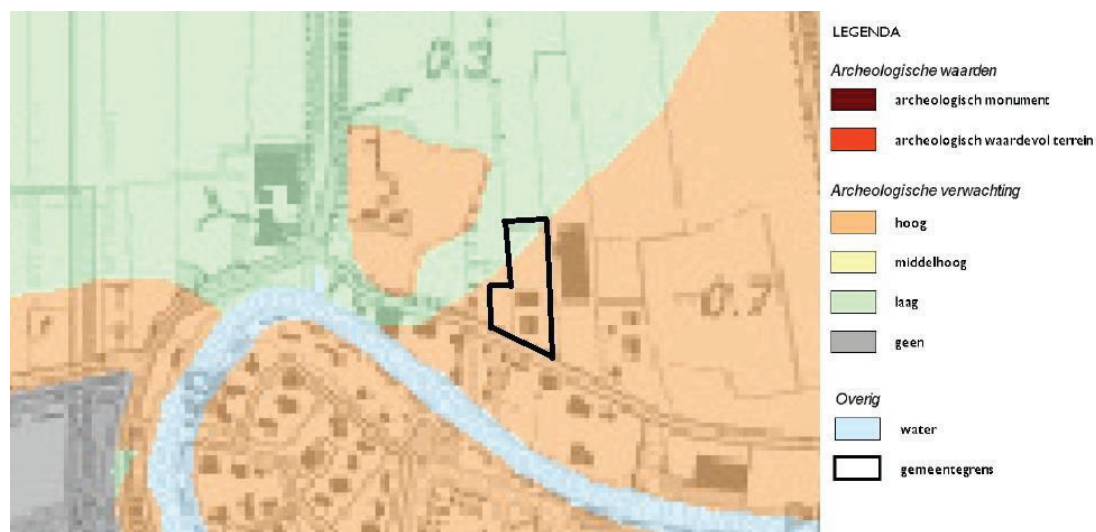
In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk archeologie beleid

Het archeologisch beleidsplan van de gemeente Woerden is vastgesteld in september 2007. In het beleidsplan is het archeologisch beleid van de gemeente Woerden in hoofdlijnen beschreven. Vervolgens is in december 2010 de archeologische maatregelenkaart vastgesteld als onderdeel van het beleidsplan. Op de Archeologische waardenkaart wordt aangegeven voor welke gronden archeologische waarden in de ondergrond te verwachten zijn en bij welke bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

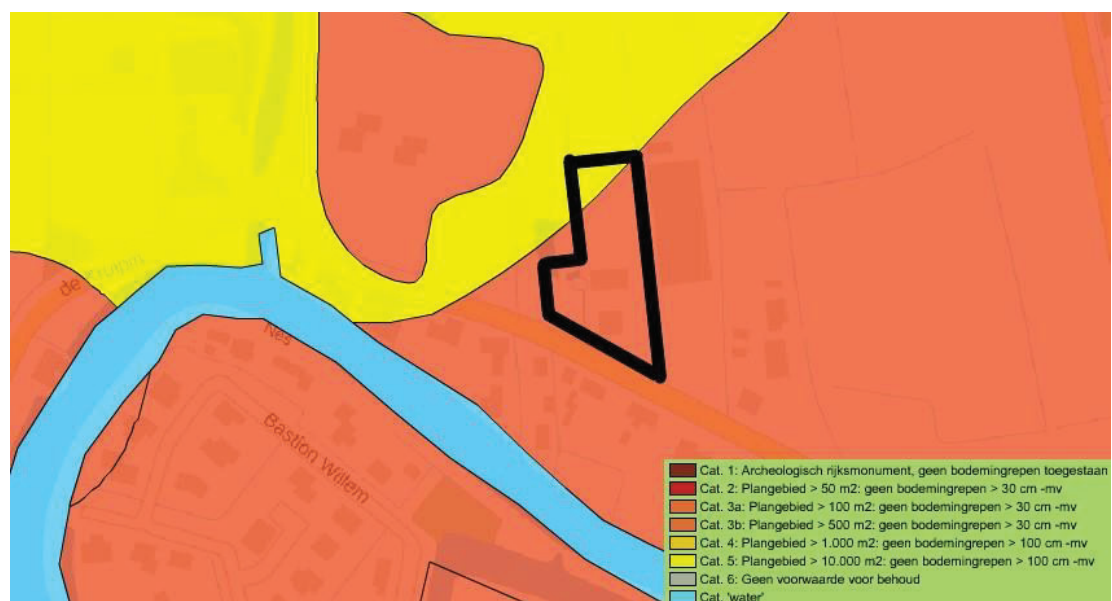
2.2.1.2 Huidige situatie

Volgens de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Woerden (2010, kaart 11) ligt het grootste deel van het plangebied in een zone met een archeologische verwachting.



Figuur 15: Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart, plangebied zwart omkaderd (bron: gemeente Woerden)

Dit komt ook terug op de Archeologische beleidskaart Woerden, waarvan een uitsnede op navolgende afbeelding is weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Geoloket ODRU)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is voorzien van de categorieën 3a en 5. Voor categorie 3a, waarvan het grootste deel van het plangebied voorzien is, geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv. Beide categorieën zijn middels dubbelbestemmingen opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In het recente verleden zijn werkzaamheden uitgevoerd (aanleg bestrating t.b.v. de westelijke inrit), waar een onderzoeksverplichting geldt bij ingrepen dieper dan 0,3 meter. Bij de aanleg van de inrit is niet dieper gegraven dan 0,3 m. Daarnaast is dit gedeelte van het perceel door de vorige bewoners met circa 1 meter opgehoogd, waardoor gesteld kan worden dat de werkzaamheden de archeologisch relevante gronden niet geroerd hebben.

2.2.1.3 Conclusie

Eerdere werkzaamheden hebben geen effect gehad op eventueel aanwezige archeologische waarden. Met het oog op mogelijke toekomstige werken en werkzaamheden zijn de archeologische verwachtingen overgenomen in dit bestemmingsplan opgenomen, in de vorm van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

2.2.2 Cultuurhistorische waarden

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden.

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel draagt de openheid van het westelijk deel van het perceel bij aan het ervaren van historische slagenlandschap en de herkenbaarheid van het voormalige fort Kruiplin. Deze openheid wordt met voorliggend plan gewaarborgd, onder andere doordat de woonbestemming is ingeperkt ten opzichte van de bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan en er via een voorwaardelijke verplichting toegezien wordt op het respecteren van de zichtlijnen. Verder zijn in de omgeving geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle elementen.

2.3 Milieu

De uitvoerbaarheid van een bestemmings-/wijzigingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.).

2.3.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als

- sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe. Door de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' wordt vergunningsvrij bouwen op het achtererf mogelijk, echter doordat er reeds ca. 310 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is kan er niet meer gebouwd worden. Daarnaast heeft het beoogde gebruik naar verwachting kleinere milieueffecten dan het gebruik als bedrijfsperceel. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

2.3.2 Geluid

2.3.2.1 Kader

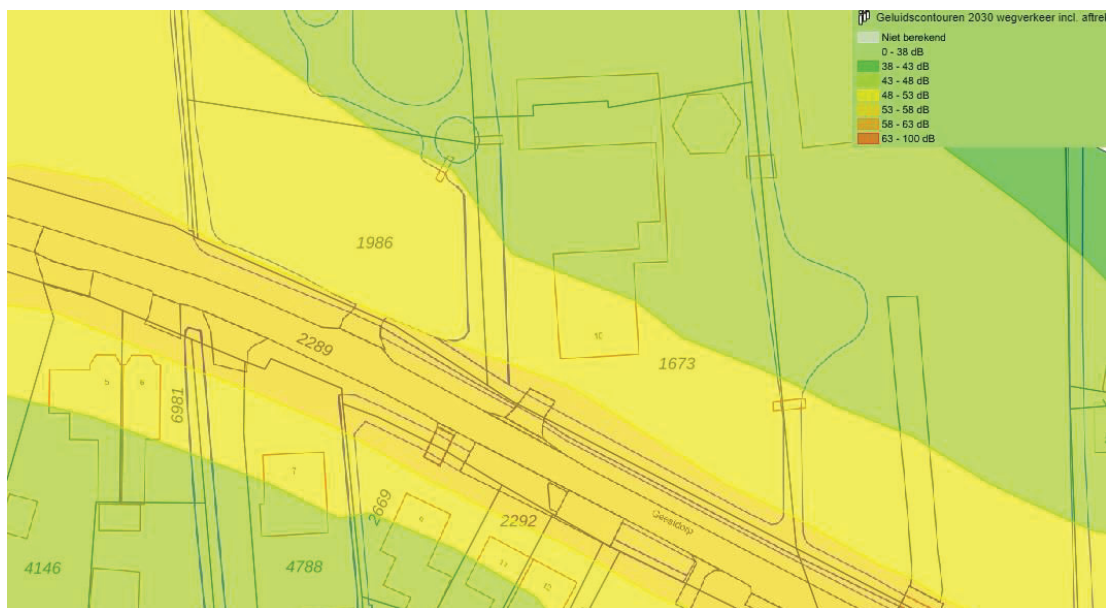
De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

2.3.2.2 Conclusie

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Wat betreft bescherming ten opzichte van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai verandert de situatie niet en is er geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object (bedrijfswoning is immers ook geluidsgevoelig). Echter blijkt uit de kaart met de geluidscontouren 2030 van wegverkeer incl. aftrek op het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht dat ter plaatse van de woning sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dit is te zien op navolgende uitsnede.



Figuur 17: Uitsnede kaart geluidscontouren 2030 (bron: Geoloket ODRU)

Een procedure Hogere waarde Wet geluidhinder is hier niet aan de orde, aangezien geen wijziging plaats vindt van de bestaande situatie wat betreft een geluidsgevoelig object. Om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, rapportnr. 20-281, d.d. 18 december 2020, zie bijslagen bij toelichting bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de zuidgevel door wegverkeer op de Geestdorp ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt daarentegen niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de N405 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet.

Er is voor het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Aan dit toetsingskader wordt voldaan uitgaande van:

- de woning heeft een geluidluwe gevel;
- de woning heeft een geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde;
- binnen de woning kan eenvoudig op elke verdieping een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde worden gerealiseerd.

De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt ten hoogste 54 dB. Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De benodigde geluidwering is verschillend voor nieuwbouwsituaties en voor bestaande gebouwen. Omdat uitgegaan wordt van transformatie van een bestaande situatie kan conform het Bouwbesluit artikel 3.18 worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat dit het geval is. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is in het kader van het aspect geluid.

2.3.3 Luchtkwaliteit

2.3.3.1 Kader

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10 en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

Er moeten hierbij twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

2.3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het project is aan te merken als een project van "niet in betekenende mate". Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2018 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 19,2 µg/m³ PM₁₀, 11,8 µg/m³ PM_{2,5} en 17,1 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m³ PM₁₀ en 10 µg/m³ PM_{2,5}) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM₁₀ maar niet voor PM_{2,5}. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.4 Externe Veiligheid

2.3.4.1 Kader

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;
- 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.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. 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 10⁻⁶ 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 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het 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 ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

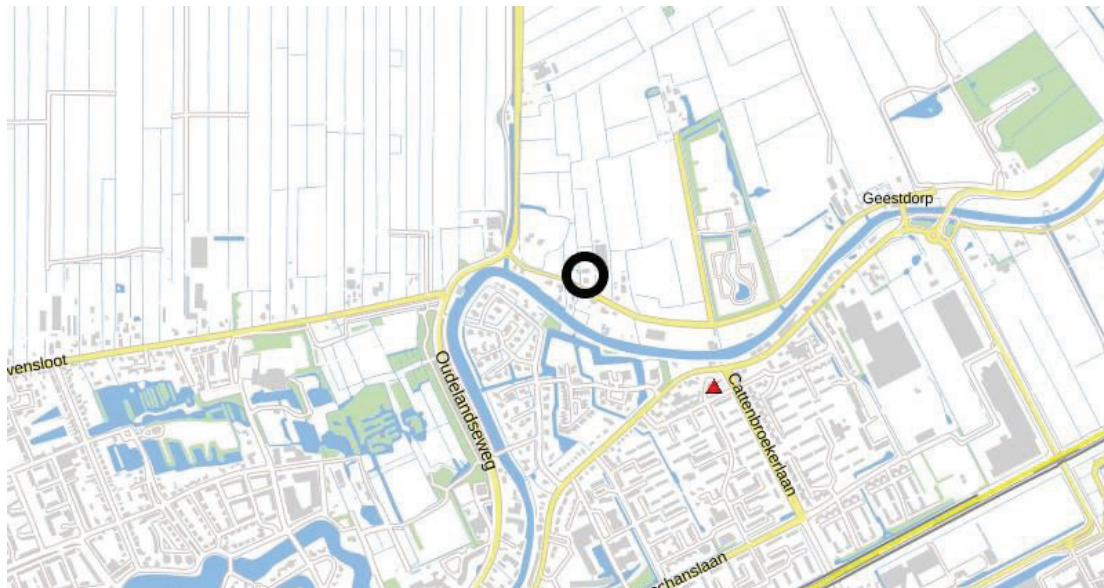
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

2.3.4.2 Conclusie

Met voorliggend plan worden niet direct het toevoegen van een (beperkt) kwetsbaar object beoogd. Echter wordt het ingevalge de bestemmingswijziging mogelijk een mantelzorgwoning in het bestaande bijgebouw te realiseren. Om te beoordelen of het plaatsgebonden- of groepsrisico binnen het plangebied overschreden wordt, is de risicokaart geraadpleegd.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart, globale ligging plangebied: zwart omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

De risicokaart toont aan dat er ten zuiden van het plangebied een spoor is gelegen, namelijk de spoorlijn Woerden - Breukelen. Dit spoor ligt op een geruime afstand van ca. 910 m, waarmee het buiten de PR- en GR-plafonds valt. Er worden toxische stoffen over dit traject vervoerd, waardoor het onderdeel is van het Basisnet spoor. Daardoor valt het plangebied wel binnen het invloedsgebied en dient er derhalve aandacht te worden besteed aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Bij een incident met toxische stoffen kan een giftige gaswolk ontstaan die de planlocatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk

uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR- of GR-risicocontour van een risicovolle inrichting in de omgeving. Met een afstand van ca. 390 m tot de woning valt het tevens buiten het invloedsgebied van het ten zuidoosten gelegen LPG-tankstation. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid en het plan in dit kader uitvoerbaar is.

2.3.5 Bodemkwaliteit

2.3.5.1 Kader

Aangehouden dient te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

2.3.5.2 Conclusie

Doordat het gebruik als woonperceel een strenger gebruik dan het gebruik als bedrijfsperceel betreft dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, rapportnr. 20-2361.1-R01AvH, d.d. 9 april 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er in het plangebied lichte verontreinigingen met OCB en zware metalen aanwezig zijn. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de toekomstige bestemming.

2.3.6 Milieuzonering

2.3.6.1 Kader

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucoutour wordt vastgesteld, is voor elk

type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In de publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. De gegeven afstanden zijn algemene richtafstanden en geen harde afstandeisen. Indien van de richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

2.3.6.2 Huidige situatie

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in een functiewijziging naar een woonfunctie. Een bedrijfswoning geniet dezelfde bescherming ten opzichte van omliggende bedrijven als een burgerwoning, waardoor voorliggend plan in die zin geen wijzigingen met zich meebrengt. Wel formaliseert het de afscheiding van de naastgelegen paardenhouderij/manege, waardoor het bescherming geniet ten opzichte van deze inrichting. Daarom dient de zonering ten opzichte van dit bedrijf beschouwd te worden. Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de afstand tot omliggende bedrijven beschouwd.

Het plangebied ligt in een omgeving waar sprake is van matige tot sterke functiemenging en wordt daarom volgens de richtlijnen van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) beschouwd als een 'gemengd gebied'. Bij het bepalen van de werkelijke afstand tussen het plangebied en de omliggende bedrijvigheid is gemeten vanaf de woning tot de grens van het bestemmingsvlak van de bedrijfsactiviteiten in het vigerend bestemmingsplan.

Onderstaande tabel geeft de afstanden tot de dichtstbijzijnde omliggende bedrijven en inrichtingen weer.

Inrichting	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied) (m)	SBI-2008	Afstand tot woning (m)	Voldoet
Manege	Geestdorp 10A	3.1	30	931	26 m	nee
Paarden-/schapenhouderij	Geestdorp 18	3.1	30	0143, 0145	56 m	Ja
Fruitteelt	Geestdorp 1	2	10	011, 012, 013	92 m	Ja

Zoals blijkt uit de tabel wordt niet voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de aangrenzende manege: de woning bevindt zich binnen de richtafstand voor het aspect 'geur', die 30 m bedraagt. Wat betreft de aspecten 'stof' en 'geluid' wordt wel voldaan, aangezien hiervoor een afstand van 10 m geldt in gemengd gebied.

Geur

De richtafstanden uit de VNG-publicatie zijn indicatief en er kan, mits goed gemotiveerd, van afgeweken worden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van jurisprudentie, wetgeving en beleid. Op 28 mei 2009 is de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' vastgesteld door de raad van de gemeente Woerden. In art. 4 lid 1 van deze verordening is bepaald dat tussen een veehouderij waar vaste afstandsdiere worden gehouden en een bestaand geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 m dient te bedragen. Paarden zijn aan te merken als vaste afstandsdiere, omdat er op grond van de wet (Rgv) geen geuremissiefactor is vastgesteld. Gemeten vanaf het uiterste punt van de manege tot aan dichtstbij gelegen punt van de woning bedraagt de werkelijke afstand 26 m. Er wordt

daarmee voldaan aan de geurverordening van de gemeente Woerden, waarmee het aspect geur geen belemmering vormt voor de functiewijziging naar een burgerwoning en worden de eigenaren van de manege niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Om te voorkomen dat binnen de geurcirkel van de manege nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, is het noodzakelijk om de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten binnen 50 meter van het bouwvlak te verbieden. Dit om te voorkomen dat de manege in zijn bedrijfsvoering wordt ingeperkt. Om dit te verduidelijken is op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone - geurzone' (50 m) aangegeven. Op grond van de planregels zijn binnen deze zone geen nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan, tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' en diens rechtsopvolger(s).

2.3.6.3 Conclusie

De inrichtingen in de omgeving vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling noch dat de ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van deze ondernemingen.

2.3.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen drinkwatertransportleidingen, rioolleidingen of gasleidingen aanwezig die planologisch van belang zijn. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de planontwikkeling.

2.3.8 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal beleid

Bij zowel het bouwen als renoveren van woningen is het van belang dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'duurzaam met een doel' aangenomen waarin de stevige ambitie is verwoord om al in 2030 een CO2-neutrale gemeente te zijn. Om geen uitstoot van woningen te genereren wordt alle nieuwbouw vanaf 2018 energieneutraal of Nul-Op de-Meter (NOM).

Planspecifiek

Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op de realisatie van nieuwe woningen. Duurzame maatregelen op dit onderdeel zijn dan ook niet relevant voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Anderzijds hecht de gemeente waarde aan het vergroenen van de stad, bijvoorbeeld door middel van zonnepanelen. Het huis en de schuur lenen zich, vanwege de rieten kappen, niet voor de plaatsing van zonnepanelen. Wel wordt gedacht aan zonnepanelen op de grond, afgeschermd met een beukenhaag. Dit wordt nader uitgewerkt buiten het kader van dit bestemmingsplan.

2.4 Water

2.4.1 Waterbeleid

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^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} 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^{ste} 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^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) 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 de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft

maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (hierna: HDSR) staat de komende jaren voor een aantal vraagstukken voor het regionale waterbeheer. Het gaat dan om het voorkomen van wateroverlast, het integraal afwegen van alle functies en belangen bij het waterbeheer en het realiseren van schoon water. Deze opgaven worden voor diverse gebieden uitgewerkt in een watergebiedsplan.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van HDSR van toepassing. In dit plan geeft HDSR aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vier hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Keur 2019 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluisen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Het onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. Omdat de oude Keur niet meer in onze veranderende wereld paste heeft HDSR een volledig nieuwe Keur opgesteld, die sinds 1 mei 2019 van kracht is.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het ruimtelijk plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van

(verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

2.4.2 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Waterstaatkundig gezien ligt het plangebied binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In het gebied zijn zij verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. In het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zal het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden formeel om een reactie op het plan worden gevraagd.

Planspecifiek

In het kader van de eerdere herinrichtingen van het onderhavige terrein is aandacht besteed aan het aspect water. Doordat er met voorliggend plan thans geen nieuwe fysieke ingrepen zijn beoogd, neemt de

hoeveelheid verharding niet toe en heeft het plan geen invloed op het watersysteem. Hiermee wordt voldaan aan het 'standstill-beginsel', waarmee het plan uitvoerbaar is wat betreft het aspect water.

Wel reikt de beschermingszone van de waterkering van de ten zuiden gelegen Oude Rijn tot in het plangebied. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

2.5 Ecologie

2.5.1 Kader

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrictlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

2.5.2 Conclusie

De eerdere, kleinschalige ingrepen in het gebied zijn gedaan met inachtneming van de Algemene zorgplicht. Er vinden met voorliggend plan thans geen nieuwe ingrepen plaats waarbij beschermde soorten en gebieden in het geding komen. Het initiatief is om die reden uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

3 Deel C juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3.2.1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. De begrippen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Wijze van meten (Artikel 2)

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Hieronder volgt per toegepaste bestemming een korte toelichting:

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

Om de bestaande inrit te kunnen formaliseren zijn deze gronden meegenomen in voorliggend plan. Hierbij heeft ook het westelijke deel van de huidige bedrijfsbestemming de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen, waarmee de openheid beter gewaarborgd is. Hiertoe is een bepaling opgenomen, gericht op de instandhouding van de landschappelijke waarden, zoals bedoeld in het Inrichtingsplan, dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd. In de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden ook wegen en paden mogelijk gemaakt, mede ten behoeve van aanliggende bestemmingen, mits passend binnen het Inrichtingsplan.

De regeling is deels ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen', omdat dit bestemmingsplan recenter is dan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en daarmee beter aansluit bij de gemeentelijke standaard.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij er geen mogelijkheden worden geboden voor overkappingen en bouwwerken voor mestopslag, andere silo's en tunnelkassen.

Wonen (Artikel 4)

Het plangebied is voorts voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één woning met bijbehorende erfbeplanting, tuinen, wegen, water, etc., toegestaan. In de bouwregels worden regels gesteld aan de inhoud, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting van de woning. Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de maximaal toegestane inhoud van de woning, mits er (delen) van bijgebouwen gesloopt worden.

Daarnaast mag maximaal 309 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gerealiseerd, wat overeenkomt met de bestaande omvang van de bijbehorende bouwwerken, zoals ook aangegeven op het Inrichtingsplan. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal respectievelijk 3 en 6 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte als deze meer bedraagt. Dat geldt voor de bestaande hooimijt en voor de bestaande voormalige paardenstal.

Tevens zijn er mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hierbij is een specifieke regeling opgenomen om plaatselijk een hogere tuinmuur (met een hoogte van 2,5 m) mogelijk te maken. De betreffende tuinmuur is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur'.

Er worden gebruiksmogelijkheden geboden voor de uitoefening van een vrij beroep, of voor beroepen bedrijfsactiviteiten aan huis. Dat betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, zoals een dierenartspraktijk, "bed and breakfast"-appartementen, kinderopvang, als ook dienstverleningen conform de Positieve lijst van de bij de regels gevoegde Bijlage 1. Dit gebruik mag niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning beslaan en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen, in ieder geval niet meer dan 100 m² zijn.

Voorts is het bestemmingsvlak, in navolging van het huidige bestemmingsplan, voorzien van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing' (zie ook [toelichting paragraaf 3.2.3](#)). Op grond hiervan zijn diverse bedrijfsactiviteiten toegelaten binnen de bestaande bebouwing. Via een afwijkingsbevoegdheid zijn tevens ondergeschikte nevenactiviteiten toegelaten.

Waarde - Archeologie 1 (Artikel 5)

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen om archeologische waarden in het plangebied te beschermen en te behouden, met dien verstande dat ingrepen van ten hoogste 100 m² en 30 -mv diep zijn toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels worden bouwwerken onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Daarnaast is het alleen mogelijk om werkzaamheden uit te voeren als men beschikt over een aanlegvergunning.

Waarde - Archeologie 3 (Artikel 6)

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen in het noorden van het perceel. Hier geldt hetzelfde als bij 'Waarde - Archeologie 1', alleen is de vrijstellingsgrens ruimer, namelijk een oppervlakte van 10.000 m² en een diepte van 1 m -Mv.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 7)

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen ter bescherming van de waterkering behorende bij de Oude Rijn. Bouwen is slechts toegestaan ten behoeve van deze bestemming.

3.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 3 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Binnen deze regels zijn regels met betrekking tot bouwen van een kelder opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd, zoals het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf.

Ook is een regeling opgenomen ten aanzien van geurgevoelige objecten, als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij is bepaald dat het gebruik van bouwwerken als geurgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' strijdig gebruik is, tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).

Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting opgenomen om veilig te stellen dat voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) wordt gerealiseerd. De regeling is overgenomen uit de 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden' (vastgesteld 24-05-2017).

Tot slot is in de Algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de inrichting en zichtlijnen oeverwallen. Hierbij wordt verwezen naar het Inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

Hierin is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geen geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij zijn toegestaan, tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s). Dat geldt voor de bestaande woning binnen het plangebied.

Algemene afwijkingsregels

Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

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

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

4 Deel D uitvoerbaarheid, overleg en inspraak

4.1 Uitvoerbaarheid

4.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro geen betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er wordt immers geen woning gebouwd. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Daarbij heeft het uitvoeren van het project geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het ruimtelijke plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

4.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Overleg en inspraak

4.2.1 Afstemming

Er heeft een afstemming met de omgeving plaatsgevonden. Met uitzondering van de aangrenzende manege is in algemene zin positief gereageerd op het voornemen, waarbij de bouwwerken en aanpassingen door omwonenden worden gezien als waardevolle verbeteringen van het uiterlijk van het perceel.

4.2.2 Vooroverleg

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

4.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. De resultaten van deze zienswijzenperiode zullen in deze paragraaf worden samengevat. Daarbij wordt aangegeven hoe hier mee om wordt gegaan in het bestemmingsplan.