

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Lacroix, Alex

**Vergadering van**

31 januari 2023

**Kenmerk**

Z/21/031768 / D/23/087520

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Ruimtelijke Ordening

**Onderwerp**

Vaststelling Bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1

**Samenvatting**

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan "Geestdorp 10 Woerden" gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen de gestelde randvoorwaarden de huidige bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning en het aangrenzende erf te gebruiken voor het woongenot. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarde". Met betrekking tot de vergunningsvrije mantelzorgwoning is met de eigenaren van Geestdorp 10 en Geestdorp 10A overleg gevoerd en is besloten om de aanduiding "Plattelandswoning" toe te voegen zodat de vergunningsvrije mantelzorgwoning geen belemmering vormt voor het naburige perceel.

**Gevraagd besluit**

De raad besluit:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden' overeenkomstig documentnummer D/23/087529;
3. Het bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1, overeenkomstig de Staat van wijzigingen met documentnummer D/23/087531 gewijzigd vast te stellen.

**Inleiding**

*Motie vreemd – Geestdorp 10 of 'hoe geven we vorm aan ruimtelijke ordening?'*

Op 1 juni 2021 is er door uw raad een motie vreemd aangenomen naar aanleiding van het handhavingstraject op het perceel Geestdorp 10 (documentnummer D/21/042549). In de motie is verzocht om een RIB voor te bereiden waarin inzicht wordt gegeven over regels en kaders waarop wordt getoetst bij ruimtelijke aanvragen. Deze RIB (documentnummer D/21/045467) is op 22 december 2021 aan uw raad gestuurd.

Tevens is verzocht om het opgestelde bestemmingsplan in behandeling te nemen, het zienswijzeproces te faciliteren en het bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad en hierbij de last onder dwangsom op te schorten. Aan dit verzoek uit de motie is voldaan.

**Ingediend bestemmingsplan**

De gemeente heeft het verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Geestdorp 10 Woerden. De gronden hebben de bestemming Bedrijf. Op het perceel wordt in strijd met het nu geldende bestemmingsplan



'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' gewoond en er zijn bouwwerken zonder vergunning gerealiseerd. Om wonen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente heeft aangegeven dat onder voorwaarden de huidige bestemming bedrijf kan worden gewijzigd in "Wonen" en "Agrarisch met waarde". De naastgelegen manege mag niet onevenredig gehinderd worden in de bedrijfsvoering en het wijzigen van de bestemming moet bijdragen aan het verbeteren van landschappelijke kwaliteit van de oeverwallen. De verbetering van de landschappelijke kwaliteit dient vastgelegd te worden in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan vormt onderdeel van de regels van het bestemmingsplan. De eigenaar van Geestdorp 10 heeft voor het wijzigen van de bestemming een bestemmingsplan laten opstellen. In overleg met de gemeente is dit plan ter inzage gelegd. Met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college het voornemen kenbaar gemaakt om na de ter inzage legging van het bestemmingsplan de gemeenteraad voor te stellen om op onderstaande onderdelen de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld over te nemen en het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden op deze onderdelen gewijzigd vast te laten stellen:

1. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te stellen op 50m<sup>2</sup>;
2. de maximale goothoogte van de hooimijt / bijgebouw te stellen op 3m;
3. een verbod op te nemen voor badkamer in een bijgebouw;
4. de maximale hoogte voor een tuinmuur – erfafscheiding te stellen op 2m;
5. het erfinrichtingsplan (bijlage 2 regels) te vervangen door een inrichtingsplan, opgesteld door Mooisticht.

Hierover hebben wij u geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (documentnummer D/21/042137).

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de zienswijzen vindt u in de bijgevoegde zienswijzenbeantwoording. Voor een deel betreffen de zienswijzen de hierboven vermelde onderdelen waarbij het college het voornemen heeft om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten. Voor zover de vermelde onderdelen geen betrekking hebben op de ontvangen zienswijzen zijn deze als ambtelijke aanpassingen opgenomen in de staat van wijzigingen.

Op 17 februari 2022 is het raadsvoorstel met betrekking tot het vaststellen van het bestemmingsplan besproken in de gemeenteraad (documentnummer D/22/071581). Naar aanleiding van deze bespreking is gebleken dat er nog nader overleg gevoerd diende te worden tussen de eigenaren van Geestdorp 10 en Geestdorp 10A om te komen tot een gezamenlijk oplossing voor de beperking van de vergunningsvrije mantelzorgwoning op de bedrijfsvoering van de manege.

Hiervoor is een oplossing gevonden in de vorm van het toevoegen van de bestemming 'Wonen-Plattelandswoning'. De zienswijzenrapportage en de Staat van wijziging zijn hierop aangepast.

Het bestemmingsplan is hiermee gereed voor besluitvorming in de gemeenteraad

---

## Participatieproces

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 december 2021 tot en met 20 januari 2022. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in een zienswijzenrapportage.

---

## Wat willen we bereiken

1. Het wijzigen van de bestemming naar wonen met de daarbij behorende landschappelijke inpassing;
2. Planologische juridische regeling voor het toekomstig gebruik van de gronden op en rond het perceel het perceel Geestdorp 10;
3. Het toevoegen van de nadere bestemming 'Plattelandswoning' zodat de woning en de bijbehorende gebouwen de naburige manege niet belemmerd.

## Wat gaan we daarvoor doen

Een nieuwe juridisch-planologische regeling vaststellen die het mogelijk maakt om onder de gestelde voorwaarden een burgerwoning toe te staan op het perceel Geestdorp 10 Woerden.



---

## Argumenten

### 1. Zienswijzen zijn ontvankelijk

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

#### 2.1 Instemmen met de Zienswijzerapportage

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De provincie Utrecht heeft een zienswijze ingediend en geeft aan dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen strijdig is met het provinciaal ruimtelijk beleid, neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Zo nodig zal de provincie ter borging van de provinciale belangen het instrumentarium uit de Wro aanwenden. Dit maakt een aanpassing van het bestemmingsvlak Wonen en vervanging van bijlage 2 van de regels (Inrichtingsplan) noodzakelijk. De tweede zienswijze betreft de gevolgen van het ontwerp bestemmingsplan voor de naastgelegen manege. Voor zover mogelijk en redelijk dient de bedrijfsvoering van de manege te worden geborgd in het bestemmingsplan. Dit is gebeurd door toevoeging van de nadere bestemming "Plattelandswoning". De derde zienswijze van de bewoner Geestdorp 8 betreft de verkeersaantrekkende werking van nevenactiviteiten. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld om de voorwaarden op het gebied van parkeren en verkeer bij de diverse vormen van nevenactiviteiten gelijk te trekken.

#### 2.2 Inrichtingsplan

Omdat het perceel langs de Oude Rijn ligt, dient bij de inrichting van het erf rekening gehouden te worden met het beleid voor oeverwallen. Gestreefd wordt naar het behouden en versterken van de lommerrijkheid, de essentiële doorzichten, de historische beleefbaarheid van het Jaagpad en de Limes en tot slot het bieden van een plek aan water en natuur. Het rapport 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden' dient hierbij als inspiratie. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het wijzigen van de bestemming, geldt dat de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt vastgelegd in een inrichtingsplan. De gemeente Woerden heeft daarom aan initiatiefnemer voorgesteld om Mooisticht een inrichtingsplan op te laten stellen. Daar is geen gebruik van gemaakt. Zoals aangekondigd in de raadsinformatiebrief hebben wij Mooisticht een nieuw inrichtingsplan laten opstellen. Het inrichtingsplan uit het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de uitgangspunten zoals deze gelden voor de oeverwallen. Bij het opstellen van het nieuwe inrichtingsplan is rekening gehouden met de ontvangen zienswijze van de provincie Utrecht.

#### 3.1 Aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen betreffen:

1. De bestemming wonen om te zetten naar de bestemming Wonen-Plattelandswoning zodat er geen belemmering ontstaat voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen manege;
2. Terugbrengen van het bestemmingsvlak wonen. Het achterste deel van het perceel krijgt de bestemming agrarisch met waarde (AW);
3. Vervangen van het inrichtingsplan zoals opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan voor het inrichtingsplan van Mooisticht;
4. Aanpassing van de regels zodat er een verbod is op een badkamer in een bijgebouw.

---

De ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan betreffen:

5. Aanpassen van de regels inzake de toegestane oppervlakte van bijgebouwen;
6. Verwijderen van de regels en de aanduiding op de verbeelding met betrekking tot de tuinmuur;

De plantoelichting wordt op bovenstaande punten aangevuld of gewijzigd.  
Zie voor het volledige overzicht de staat van wijzigingen.

#### 3.2 Woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar

Met de in de staat van wijzigingen opgenomen aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan achten wij de woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar. De bestaande bouwmogelijkheden van het perceel worden beperkt en het perceel wordt overeenkomstig de uitgangspunten zoals deze gelden voor de oeverwallen landschappelijk goed ingepast. Het is niet aannemelijk dat het perceel conform de huidige bestemming "Bedrijf" nadere bestemming "Paardenhouderij" zal worden gebruikt. Het is ook niet waarschijnlijk dat het perceel in de nabije toekomst onderdeel zal uitmaken van de naastgelegen inrichting (manege Morgenstond). De bestemming dient daarom aangepast te worden zodat de aanwezige bebouwing doelmatig gebruikt kan worden. Met het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen - Plattelandswoning" blijft de milieusituatie van het perceel ten opzichte van de naastgelegen manege onveranderd. Op het perceel zelf worden de mogelijkheden van bedrijfsmatige activiteiten ingeperkt, mede door het bestemmingsvlak te



verkleinen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning wat overeenkomst met de feitelijke situatie. Door het toevoegen van de nadere bestemming 'plattelandswoning' kan het vergunningsvrij gebruiken van de bijgebouwen voor mantelzorg geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen manege. Wat betreft geur bevat het voorliggend bestemmingsplan voldoende bepalingen ter bescherming van de naastgelegen bedrijfsvoering van de manege.

---

## Kanttelingen, risico's en alternatieven

### Niet doorvoeren voorgestelde wijzigingen

Mocht worden besloten de voorgestelde wijzigingen zoals vermeld onder 3.1 van dit voorstel niet door te voeren, dan kunnen hierbij de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

---

- De voorgestelde wijzigingen onder punt 2 en 3 komen onder meer voort uit de zienswijze van de provincie Utrecht. Deze wijziging is ook in lijn met het ambtelijk advies en is noodzakelijk om de inrichting van het perceel te laten voldoen aan een goede landschappelijke inpassing in overeenstemming met het (ondermeer door uw raad) vastgestelde beleid. Het niet doorvoeren van deze wijzigingen zal er toe kunnen leiden dat de provincie Utrecht beroep zal instellen tegen het bestemmingsplan en het bestemmingsplan zal worden vernietigd bij de Raad van State.
- De voorgestelde wijzigingen onder punt 4 tot en met 6 zijn door het college voorgestelde wijzigingen. Deze wijzigingen zijn noodzakelijk om te voldoen aan het bestaande beleid dat is opgesteld voor een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen zwaarwegende redenen om af te wijken van het beleid. Mocht er besloten worden om deze wijzigingen niet door te voeren, dan zal er een afwijkende situatie worden toegestaan op dit perceel zonder grondige redenen waarom dit een bijzondere situatie is waarbij afwijken gerechtvaardigd is. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel, de rechtszekerheid en schept een precedent voor het gehele buitengebied.

### Aanleg tweede uitrit

In strijd met het bestemmingsplan is een 2e uitrit aangelegd die het terrein achter de bedrijfswoning verbindt met de weg Geestdorp. Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanleg en het gebruik van een weg vanaf de 2e uitrit mogelijk, mits conform inrichtingsplan uitgevoerd. Dit omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaande uitrit op het naastgelegen perceel en bij uitvoering conform het inrichtingsplan wordt de weg landschappelijke goed ingepast. Vanwege beheer en onderhoud van het terrein achter de woning is een goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wenselijk. Een ontsluiting via het voorerf is alleen mogelijk als er bebouwing wordt gesloopt en dat leidt tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit van het voorerf. Een 2e uitrit is echter niet conform provinciaal beleid dat uitsluitend voor de bedrijfsvoering een 2e uitrit toelaat. Voor een woonbestemming wordt de noodzaak niet ingezien. Daarom moet rekening worden gehouden met het risico dat de provincie Utrecht ter borging van de provinciale belangen het instrumentarium uit de Wro aanwendt.

## Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht.

---

## Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gehouden van de verdere behandeling van de het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

---

## Vervolgproces

Na vaststelling wordt conform de Wet Ruimtelijke ordening een vastgestelde versie van het bestemmingsplan opgesteld en beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Aangezien er sprake is van een gewijzigde vaststelling volgt publicatie van het besluit na 6 weken. Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in het Kontakt Woerdense Courant. Na publicatie volgt een beroepstermijn van 6 weken. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan ligt dan



ter inzage. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij ontbreken van beroep is na de ter inzage legging van 6 weken het plan onherroepelijk.

---

### **Bevoegdheid raad**

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening).

---

### **Bijlagen**

D/22/051505 (Concept) Raadsbesluit  
D/22/051502 Verbeelding Ontwerp bestemmingsplan  
D/22/051503 Regels Ontwerp bestemmingsplan  
D/22/051506 Bijlage 1 bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Positieve lijst  
D/22/051507 Bijlage 2 bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Inrichtingsplan 12-10-2021  
D/22/051504 Toelichting Ontwerp bestemmingsplan  
D/22/051508 Bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Geluidsbelasting wegverkeer 18-12-2020  
D/22/051509 Bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Verkennend bodemonderzoek 09-04-2021  
D/23/087529 Zienswijzenrapportage  
D/22/049884 Ontvangen Zienswijzen provincie Utrecht  
D/22/049953 Ontvangen Zienswijzen Manege Morgenstond  
D/22/050345 Ontvangen Zienswijzen Bewoner Geestdorp  
D/23/087531 Staat van wijzigingen  
D/22/044975 Bijlage 1 Staat van wijzigingen. Publicatie ontwerp bestemmingsplan  
D/22/051497 Bijlage 2 Staat van wijzigingen, Inrichtingsplan 04-02-2022  
D/21/042549 Motie vreemd - Geestdorp 10 of 'hoe geven we vorm aan ruimtelijke ordening?' (m-156)  
D/21/042137 Raadsinformatiebrief ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10  
D/21/045467 Raadsinformatiebrief Afdoening Motie Vreemd Geestdorp 10 (m-156).  
D/22/071581 Besluitenlijst Politieke Avond donderdag 17 februari 2022

---



# RAADSBESLUIT

D/22/087543

Z/21/031768



**Onderwerp:** Vaststelling Bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 31 januari 2023 van:  
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;  
Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

## b e s l u i t:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden' overeenkomstig documentnummer D/23/087529;
3. Het bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1, overeenkomstig de Staat van wijzigingen met documentnummer D/23/087531 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn  
openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

---





Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden  
 W Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 1  
 Waarde - Archeologie 3  
 Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - geurzone  
 overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing

Funcctieaanduidingen

specifieke vorm van wonen - tuinmuur

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Geestdorp 10,  
Woerden  
gemeente Woerden

schaal: 1:500  
datum: 06 december 2021  
projectnummer: SR200289  
formaat: A3  
aantal bladen: 1  
bladnummer: 1  
identificatienr.: NL.IMRO.0632.hpgeestdorp10-p0W1  
vorige versie: 03 december 2021  
voorontwerp: -  
ontwerp: -  
vaststelling: -





bestemmingsplan

**Geestdorp 10 Woerden**

Gemeente Woerden

**ONTWERP**





*Planstatus:* ontwerp

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

*Datum:* 2021-12-06

*Contactpersoon Buro SRO:* [REDACTED]

*Kenmerk Buro SRO:* SR200289

*Opdrachtgever:* [REDACTED]

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://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 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden.....	9
Artikel 4 Wonen .....	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1 .....	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 .....	18
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering.....	21
3 Algemene regels .....	23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 9 Algemene bouwregels .....	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	23
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels.....	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels .....	25
4 Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 13 Overgangsrecht.....	26
Artikel 14 Slotregel.....	26



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1 van de gemeente Woerden;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1;

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 agrarisch bedrijf

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van vissen, wormen en champignons, nader te onderscheiden in:

#### a. akker- en tuinbouw:

de teelt van gewassen op open grond; daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;

#### b. fruitteelt:

de teelt van fruit op open grond;

#### c. grondgebonden veehouderij:

het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoedergewassen;

#### d. intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;



e. glastuinbouw:

de bedrijfsmatige teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

f. paardenfokkerij:

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar;

g. kwekerij:

het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, niet zijnde een tuincentrum.

#### **1.6 archeologische waarde**

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijk aanwezigheid of activiteit uit oude tijd;

#### **1.7 bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### **1.8 bed and breakfast**

(een deel van) bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft; onder recreatief nachtverblijf in "bed and breakfast"-appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

#### **1.9 bestaand**

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

#### **1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.12 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;



### **1.13 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.15 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

### **1.16 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### **1.17 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

### **1.18 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending aan particulieren; onder detailhandel is hier geen horeca en geen internetverkoop begrepen;

### **1.19 eigendomsgrens**

is gelijk aan de grens met de naburige eigenaar, maar is niet van toepassing als meerdere naburige eigenaren in één bouw- of bestemmingsvlak liggen;

### **1.20 extensieve openluchtrecreatie**

vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel- ruiters- en fietspaden, vis-, picknick- en kano-opstapplaatsen;

### **1.21 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.22 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;



#### **1.23 normaal beheer en onderhoud**

onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

#### **1.24 ondergeschikte nevenactiviteit**

ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de hoofdactiviteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen;

#### **1.25 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

#### **1.26 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal 1 wand;

#### **1.27 paardenhouderij**

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar en/of het stallen van pensionpaarden/pony's, het trainen en africhten van paarden/pony's en/of het handelen in paarden/pony's;

#### **1.28 peil**

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de hoogte van de kruin van die weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

#### **1.29 seksinrichting**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

#### **1.30 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

#### **1.31 vrij beroep**

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakkapellen;

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.4 de oppervlakte van een overig bouwwerk**

de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn;

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk**

ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;

### **2.6 de inhoud**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak;
- b. de instandhouding van de landschappelijke waarden, zoals bedoeld in het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;
- c. extensieve openlucht recreatie, voorzover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;

met daarbij behorende:

- d. erfbeplanting;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden, mede ten behoeve van aanliggende bestemmingen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's, boogkassen en opslag van ruwvoer en overige materialen.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>, met uitzondering van kavelpaden;
- c. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- d. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 110 m na dempen;
- e. het aanleggen van landschapselementen.



### **3.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht**

Het in artikel 3 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist.

### **3.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

### **3.4.4 In te winnen adviezen**

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.



## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. erfbeplanting, tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen, paden en parkeerplaatsen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijbehorende bouwwerken mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze daarvan afwijkt;
- e. de nokrichting van het hoofdgebouw dient evenwijdig te zijn aan het verkavelingspatroon;
- f. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- g. de afstand van gebouwen tot de weg mag niet minder bedragen dan 4 meter;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot het betreffende hoofdgebouw niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 309 m<sup>2</sup> bedragen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;
- j. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- k. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor erfafscheidingen en 12 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 m toegelaten.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Uitoefening vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep, of voor beroepen bedrijfsactiviteiten aan huis, is toegestaan mits de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het vrij beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij:



- a. het betreft de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
  - 1. dierenartspraktijk;
  - 2. 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten is bij een recreatie organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
  - 3. educatie en voorlichting;
  - 4. medisch verwante dienstverlening, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
  - 5. commerciële dienstverlening, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
  - 6. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
  - 7. overige ambachtelijke bedrijven, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
  - 8. kinderopvang;
  - 9. kleinschalig kantoor,
- b. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten,
- c. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buiten-opslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt,
- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

#### 4.3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing' zijn naast de hoofdactiviteiten voor de huidige bestemming ook andere ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan in de bestaande

bebouwing en daaraan grenzende gronden binnen het bestemmingsvlak, namelijk:

- a. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee,
- b. bewerking en opslag van agrarische producten,
- c. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>,
- d. paardenhouderij,
- e. hoveniersbedrijf,
- f. natuur- en landschapsbeheer,
- g. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
- h. logies in de woning,
- i. zorgboerderij met dagopvang.

Met dien verstande dat:

- 1. voor de ondergeschikte activiteiten in lid a t/m f en i mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet-agrarische goederen (lid g) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan.
- 2. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m,
- 3. de ondergeschikte activiteiten a, c t/m f en i aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.



#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.4.1 Nevenactiviteiten vrijkomende agrarische bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan nevenactiviteiten toegestaan in de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:

- a. loonwerkbedrijf;
- b. veehandelsbedrijf;
- c. fouragehandel;
- d. sierviskwekerij;
- e. dierenartspraktijk;
- f. bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
- g. kampeerboerderij;
- h. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
- i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
- j. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
- k. kinderboerderij;
- l. educatie en voorlichting;
- m. tentoonstellingsruimte, museum;
- n. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
- o. zorgboerderij, met nachtverblijf;
- p. hoefmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- q. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- r. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- s. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- t. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- u. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- v. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- w. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- x. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

Met dien verstande dat:

- 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bovenstaande ondergeschikte nevenactiviteiten mag per bestemmingsvlak in elk geval niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> voor a tot en met o en 100 m<sup>2</sup> voor p tot en met x;
- 2. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing van het perceel mag niet worden vergroot;



3. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische nevenactiviteiten niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
4. de activiteiten g t/m o, q, v (bijbehorend terras) en w zijn aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
5. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
6. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak plaats te vinden;
8. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
9. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
10. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.



## Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (hoge verwachtingswaarde).

### 5.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

### 5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;



- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

#### **5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

- a. Het in artikel 5 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
  - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
  - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
  - 3. het vervangen van bestaande drainage;
  - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

#### **5.4.3 Beoordelingscriteria**

- a. De in artikel 5 lid 4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad; tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

#### **5.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomen geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.



## Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 10.000 m<sup>2</sup> en de activiteit op een grotere diepte dan 1 m wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

### 6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

### 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 1 m beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidl laag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;



- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

#### **6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

- a. Het in artikel 6 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
  - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
  - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
  - 3. het vervangen van bestaande drainage;
  - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

#### **6.4.3 Beoordelingscriteria**

- a. De in artikel 6 lid 4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad; tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

#### **6.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomen geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.



## Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering en daarbij behorende voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de waterkering, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits de belangen van de waterstaatsdoeleinden dat gedogen, en nadat ter zake advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, allen dieper dan 0,6 m onder maaiveld;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarisch) houtteelt, met uitzondering van fruitbomen;
  5. het aanbrengen van landschapselementen;
  6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>, met uitzondering van kavelpaden;
  7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
  8. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 100 m na dempen.
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
  1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
  3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De in sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één



- of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.



### 3 Algemene regels

#### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 9 Algemene bouwregels

- a. Kelders:
  - 1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
  - 2. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
  - 3. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
  - 4. bij woningen en bijbehorende bouwwerken mogen in afwijking van sub 1 maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd;
  - 5. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijbehorende bouwwerken of bedrijfsgebouw;
  - 6. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

#### Artikel 10 Algemene gebruiksregels

##### 10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer);
- c. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- d. het gebruik van gronden als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en voertuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- f. het gebruik van gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- g. het gebruik van gronden voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- h. het gebruik van gronden voor meer dan één inrit per oorspronkelijk verkavelingspatroon;
- i. het gebruik van gronden als paardenbak. In afwijking hiervan mogen op gronden met de bestemming 'Wonen' paardenbakken worden gerealiseerd, mits:
  - 1. het ten hoogste 1 paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> betreft bij een zelfde woning, op een perceel van ten minste 0,5 ha;
  - 2. de paardenbak achter de achtergevel van de woning wordt gerealiseerd;
  - 3. de afstand van de paardenbak tot een woning van derden ten minste 15 m bedraagt;
  - 4. er geen lichtmasten buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak worden opgericht;



5. wordt voorzien in een minimaal 5 m brede afschermende zone met streekeigen beplanting rondom de paardenbak.
- j. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).
- k. het gebruik van bouwwerken als geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone', 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).

## **10.2 Parkeren**

### **10.2.1 Voorwaardelijke verplichting**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in artikel 2.1 genoemde plannen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).

### **10.2.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub j en artikel 10 lid 2.1 en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
- b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

## **10.3 Inrichting en zichtlijnen oeverwallen**

- a. De inrichting van het plangebied moet overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 2 worden uitgevoerd en in stand gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a indien de gemeentelijke stedenbouwkundige hierover positief adviseert.
- c. Het is verboden de gronden in strijd met het in bijlage 2 opgenomen Inrichtingsplan in te richten.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Milieuzone - geurzone**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen 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' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).



## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, en voor de waterhuishouding, zoals sluizen, duikers of gemalen waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, en de
  1. hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 m,
  2. goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, mits aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingsvlakken, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven, of wanneer door verandering van de eigendomssituatie aangetoond wordt dat een grotere afwijking noodzakelijk is tot een maximum van 10 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden;
- f. voor afwijkingen van regels ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan;
- g. voor afwijking van regels ten aanzien van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidshinder met betrekking tot het verhogen van de geluidsbelasting tot de toegestane hogere grenswaarde bij woningen, mits een hogere grenswaarde procedure gevolgd wordt en de weg- of railbeheerder daarmee instemt.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'planregels van het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden' van de gemeente Woerden.



## **Bijlage 2 Positieve lijst**

*Overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten*

*ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven:*

- Slachterij
- Vleesverwerking
- zuivelverwerking (bijv. kaasopslagbedrijven)
- plantaardige productverwerking
- imkerij
- palingrokerij
- wijnmakerij
- bierbrouwerij
- riet- en vlechtwerk

*overige ambachtelijke bedrijven*

*bouwbedrijven:*

- aannemers-/timmerbedrijf
- schildersbedrijven
- installatiebedrijven
- electrotechnisch installatiebedrijf
- dakdekkersbedrijf
- rietdekkersbedrijf

*houtbewerkingsbedrijven:*

- houtzagerij en -schaverij
- speeltoestellenfabricage

*metaalbewerking:*

- lasinrichtingen/bankwerkerij
- hoefsmederij

*vervaardigen en reparatie:*

- medische/precisie instrumenten
- orthopedische artikelen
- meubelmakerij/restauratie
- meubelstofeerderijen
- vervaardigen en reparatie sieraden
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
- spel- en speelgoedfabricage
- spinnen en weven van textiel
- vervaardiging van textielwaren
- kledingvervaardiging
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen
- pottenbakkerij
- natuursteenbewerking/beeldhouwerij
- zeefdrukkerij



*medisch verwante dienstverlening:*

- privékliniek
- kuuroord
- groepspraktijk

*"vrij" beroep, zoals:*








- individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- schoonheidsspecialiste
- kappersbedrijf
- adviesbureau
- architect
- makelaardij
- atelier
- zelfstandige zonder personeel
- overige vrije of aan huis gebonden beroepen

*NEGATIEVE LIJST*

- transportbedrijf
- milieugevaarlijke opslag
- tuincentrum
- reparatie/handel motorvoertuigen
- antiekhandel
- kunsthandel



## Legenda

-  Nieuwe bomen
-  Te handhaven bomen
-  Open grasland
-  Tuinen
-  Watergangen
-  Verharding agrarische bestemming
-  Verharding woonbestemming

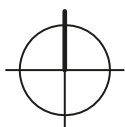
Benadrukken historische  
landschapsrichting met  
transparante zone van  
verspreide gebiedseigen  
bomen langs watergang

Benadrukken historische  
landschapsrichting met  
gesloten bomenrij met  
gebiedseigen bomen  
en/of hagen

Herstellen van het zicht op  
open landschap en de  
cultuurhistorisch waarde-  
volle ligging van het voor-  
malige fort

Geestdorp 10, Woerden  
Inrichtingsplan

Schaal: 1:500  
Datum: 12 oktober 2021  
Projectnummer: SR200289  
Tekeningformaat: A3





bestemmingsplan

**Geestdorp 10 Woerden**

Gemeente Woerden

ONTWERP





*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.

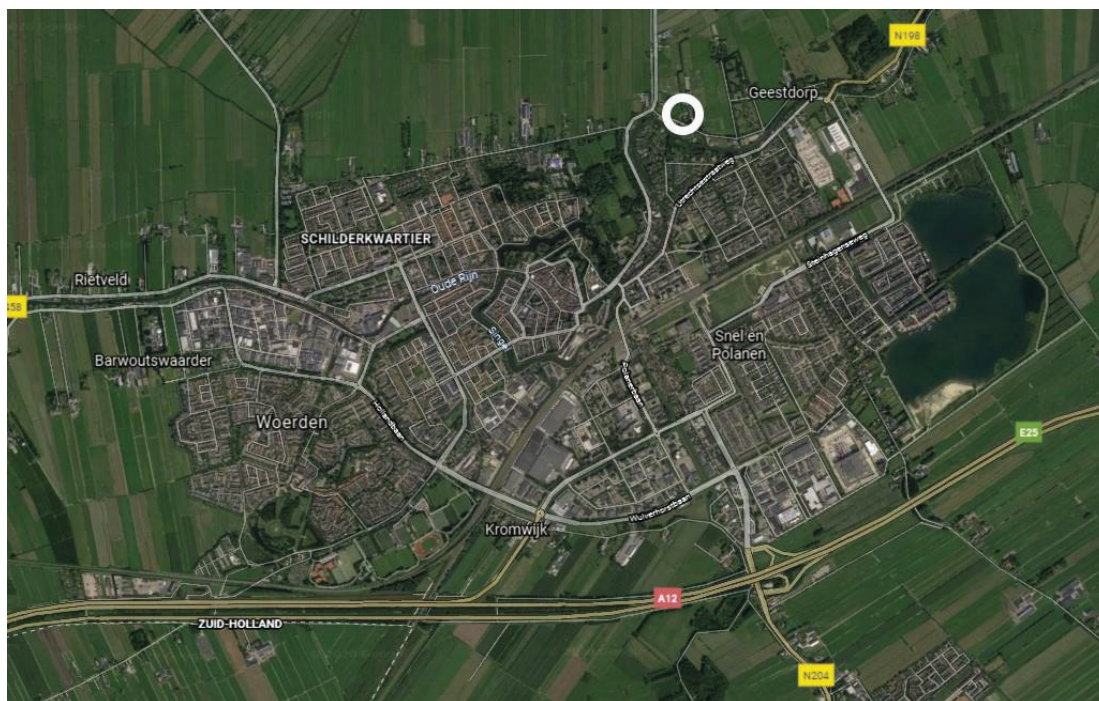
### 1.1.2 Ligging plangebied

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 m<sup>2</sup>.

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)



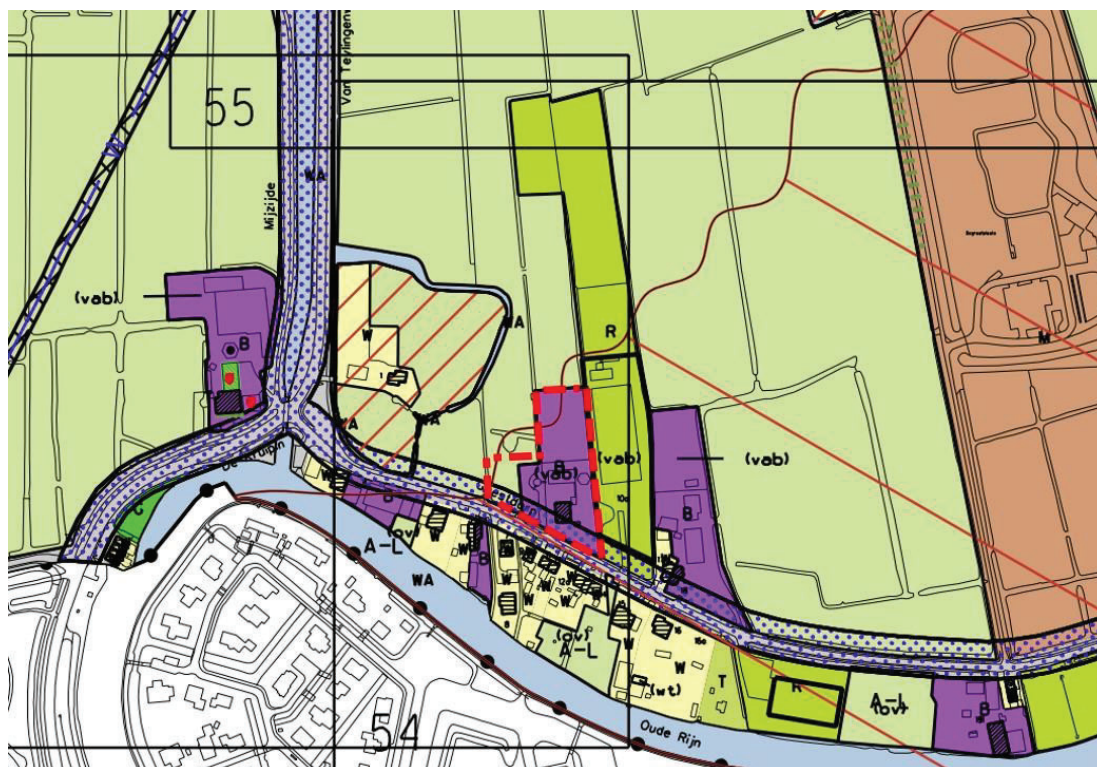
**Figuur 2:** Begrenzing van het plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 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-HW	BEDRIJF - NUTS EN WATERSTAATSOELENDE
BT	BEDRIJVENTERREIN
BO	BOS
BO-WL	BOS - WAARDEVOL LANDSCHAPPELEMENT
G	GROEN
H	HORECA
K	KANTOOR
M	MAATSCHAPPELIJK
M-V	MAATSCHAPPELIJK - VERENIGING
N	NATUUR
R	RECREATIE
S	SPORT
T	TUIN
V	VERKEER
V-R	VERKEER - RAILVERKEER
WA	WATER
W	WONEN
W-WW	WONEN - WOONWAGENSTANDPLAATS

### DUBBELBESTEMMINGEN

*****	BLIJKENDE STATUS BOOM
LEIDINGEN	GAS
	HOOGSPANNING
	HOOGSPANNINGSVERBINDING
	WATER
	RIJOL

### WATERSTAATSOELENDE

### WATERWINGEBIED

### AANDUIDINGEN (bouwvlak)

### BOUWVLAK

### AANDUIDINGEN (letteraanduiding)

(iv)	INTENSIEVE VERKOUDELIJ
(kab)	KLEIN AGRIARISCH BEDRIJF
(kw)	KWIKERIJ
(ov)	OPENHED EN KARAKTERISTIEK VERKAVELINGSPATROON
(tw)	TUIN BIJ WOONSHIP
(vab)	VERKONDE AGRIARISCH BEBOUWING
(wt)	WONEN TOEGESTAAN
(zw)	ZOMERWONING

### AANDUIDINGEN (maatvoering)

### MAXIMUM AANTAL WOONBEDIJDEN

### AANDUIDINGEN (gebiedsaanduiding)

	BURGERWONING
	ARCHIEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
	BEDRIJFSGEBIED
	BESTEMMINGSGRENS
	GEBIED HOOG ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE
	GRENS GRONDWATER BESCHERMINGSGEBIED
	HOOGSTAMBOOMGAARD
	HORECA TOEGESTAAN
	PLAANGRENS
	RECREATIEF NACHTVERBLIJF TOEGESTAAN
	TWEEDE BEDRIJFSGEBIED
	VOORMALIGE (TWEEDE) BEDRIJFSGEBIED

### VERKLARINGEN

	TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
	VERWIJZING NAAR DETAILKAARTEN EN NUMMER
	STILTEGEBIED
	GEMEENTEGRENS
	PROVINCIEGRENS

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 stevast een bouwmassa 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 Kruipin 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 SRQ, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> aan bestaande bijbehorende bouwwerken:

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

#### *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 inblik vanaf 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 moeten 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.

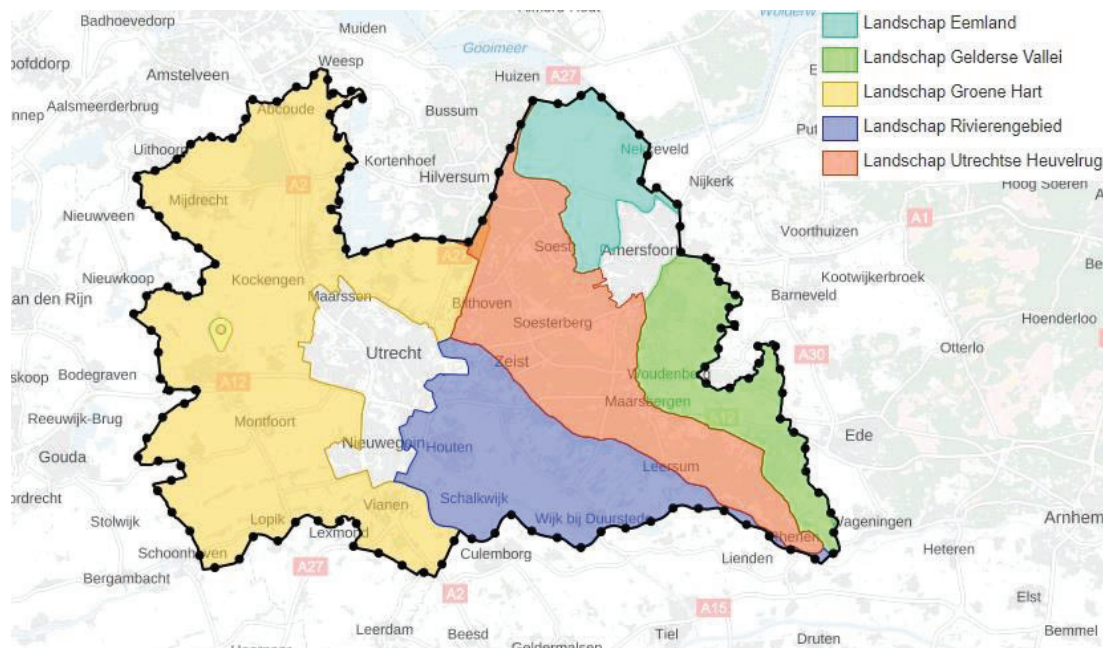
Ander belangrijk beleidsthema in de omgevingsvisie is een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Goed 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'.

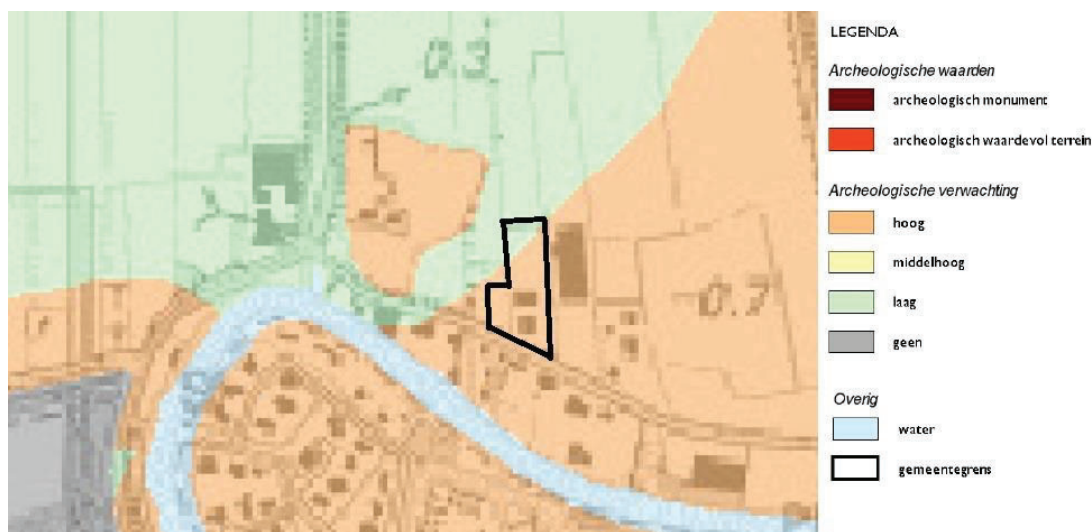
#### *Gemeentelijk archeologie beleid*

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 m<sup>2</sup> 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 Kruipin. 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 m<sup>2</sup> 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 geluidgevoelige 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 geluidgevoelig object (bedrijfswoning is immers ook geluidgevoelig). 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 bijlagen 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<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. 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 PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), 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 PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2018 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk 19,2 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 11,8 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 17,1 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM<sub>10</sub> maar niet voor PM<sub>2,5</sub>. 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 m<sup>2</sup>). 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<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

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 groepsgrootte 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*

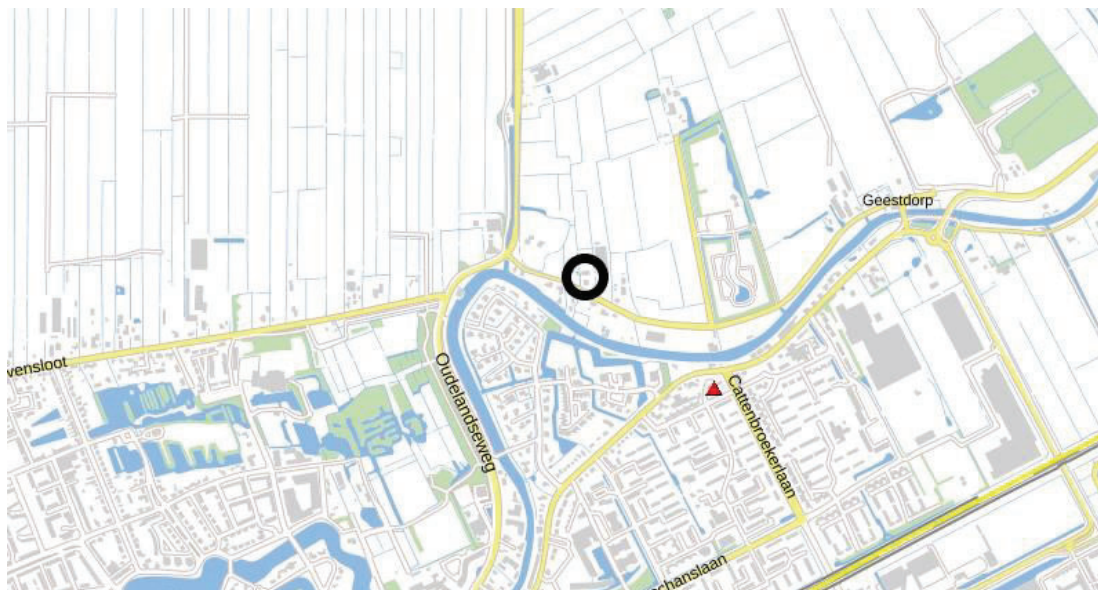
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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 ingevolge 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**

Aangevoerd 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 milieucontour 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 afstandsdielen 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 afstandsdielen, 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup>).

##### *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<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

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

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (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, sluizen 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 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>). 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 driedig:

- 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 Habitatrichtlijn;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.





**ADVIESBURO VANDERBOOM**<sup>BV</sup> *sinds 1971*

**Zaadmarkt 87  
7201 DC Zutphen**

telefoon  
**0575-544756**

fax  
**0575-545648**

website  
[www.vanderboomadvies.nl](http://www.vanderboomadvies.nl)

e-mail  
[info@vanderboomadvies.nl](mailto:info@vanderboomadvies.nl)

KvK 080-44086



## **Geluidbelasting wegverkeer Geestdorp 10 te Woerden**

**Versie 18 december 2020**

*opdrachtnummer*

20-281

*datum*

18 december 2020

*opdrachtgever*

Buro SRO bv  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht

*auteur*

(naam)





## INHOUDSOPGAVE

bladzijde

INHOUDSOPGAVE .....	I
SAMENVATTING.....	1
1 INLEIDING .....	2
2 WETTELIJK KADER .....	3
2.1 Wet Geluidhinder .....	3
2.2 Omvang geluidzone .....	3
2.3 Grenswaarden en hogere waarden .....	4
2.4 Wet RO en 30 km/u-wegen .....	5
2.5 Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 .....	6
3 WEGVERKEER .....	7
3.1 Verkeerscijfers .....	7
3.2 Rekenmodel .....	7
3.3 Resultaten .....	7
4 CONCLUSIES GELUIDBELASTING .....	9
4.1 Toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden .....	9
4.2 Maatregelen wegverkeer .....	9
4.3 Benodigde hogere waarden en toetsing geluidbeleid gemeente .....	10
4.4 Toets goede ruimtelijke ordening .....	10
4.5 Eis geluidwering .....	11

### BIJLAGEN

*onderwerp*  
geluidbelasting  
woning

*opdrachtnummer*  
20-281

*bestand*  
20-281r1

*bladzijde*  
paginai

*datum*  
18 december 2020





## SAMENVATTING

In opdracht van Buro SRO is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op de locatie aan de Geestdorp 10 te Woerden. De ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoor naar woning.

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Woerden binnen de geluidzone van de Geestdorp, op 13 meter uit de wegas, en van de N405, op 199 meter uit de wegas.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Geestdorp bedraagt op de zuidgevel ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de N405 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is financieel en landschappelijk niet haalbaar. Voor de gevels van de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB voor geluid door wegverkeer op de Geestdorp conform tabel III.2.

De woning voldoet aan de volgende criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde vastgelegd in het ambtelijk concept van de "Beleidsregel hogere waarden Wet Geluidhinder":

- 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.

Er wordt voldaan aan de inspanningsverplichting om te voldoen aan een maximale hogere waarde die niet meer dan 10 dB ligt boven de voorkeursgrenswaarde.

Er zal voor het aspect geluid sprake zijn 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 kan worden voldaan met de hierboven beschreven maatregelen.

De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt ten hoogste 54 dB. Voor het aspect geluid zal sprake zijn 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 art 3.18 worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

*onderwerp*

geluidbelasting  
woning

*opdrachtnummer*

20-281

*bestand*

20-281r1

*bladzijde*

pagina 1

*datum*

18 december 2020

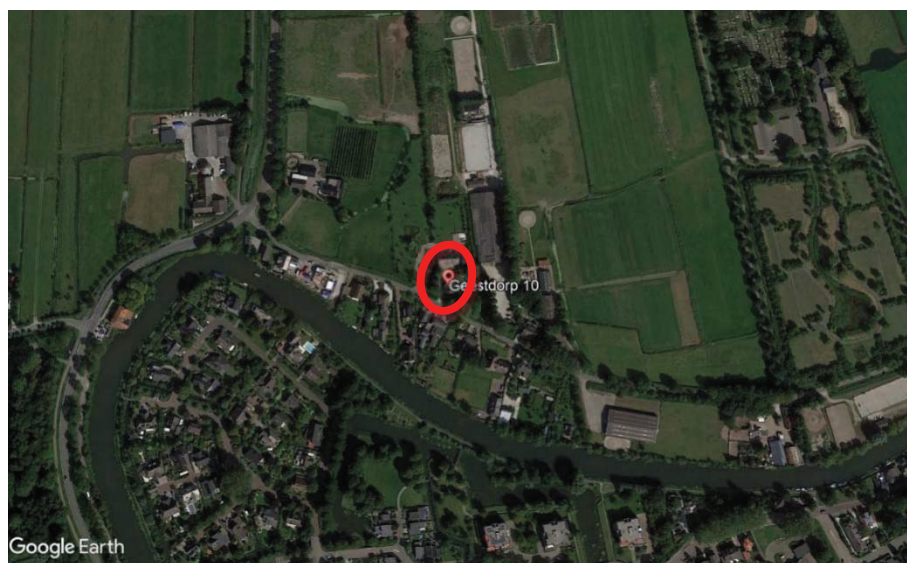




## 1 INLEIDING

In opdracht van Buro SRO is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op de locatie aan de Geestdorp 10 te Woerden. De ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoor naar woning.

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Woerden binnen de geluidzone van de Geestdorp, op 13 meter uit de wegas, en van de N405, op 199 meter uit de wegas.



onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina2

datum  
18 december 2020

Figuur I.1 overzicht locatie.

Een situatieoverzicht is tevens weergegeven in tekening 1 in bijlage I en figuur 1 – 2 in bijlage II.





## 2 WETTELIJK KADER

Het wettelijk kader voor het berekenen en beoordelen van de geluidbelasting door wegverkeer wordt in grote lijnen bepaald door de Wet Geluidhinder (Wgh), de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

### 2.1 Wet Geluidhinder

Er ligt langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen veelal een planologisch aandachtsgebied, de geluidzone. Binnen deze zone biedt de Wet Geluidhinder (Wgh) in een aantal gevallen bescherming tegen verkeerslawaaï aan geluidgevoelige bestemmingen. Er ligt geen geluidzone langs 30/km/u-wegen en langs wegen op een woonerf.

### 2.2 Omvang geluidzone

#### Wegen

De breedte van de geluidzone is omschreven in Wgh art 74 en is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving, te weten stedelijk of buitenstedelijk gebied. Binnenstedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom, buitenstedelijk gebied is het gebied buiten de bebouwde kom. De zone langs een auto(snel)weg is echter altijd buitenstedelijk gebied, ongeacht of deze zone binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Tabel II.1 geeft de breedte van de geluidzone voor de verschillende situaties.

TABEL II.1: Breedte van de geluidzone vanaf de as van de weg (Wgh art 74)		
Aantal rijstroken	Binnen de bebouwde kom	Buiten de bebouwde kom en langs auto(snel)weg
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

#### Spoorwegen

Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in art. 1.4a van het Besluit Geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Tabel II.2 geeft de breedte van de geluidzone voor de verschillende situaties.

onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina3

datum  
18 december 2020





TABEL II.2: Breedte van de geluidzone vanaf de buitenste spoorstaaf (art 1.4a Bgh)	
Hoogte geluidproductieplafond	Zonebreedte in meters
< 56 dB	100 meter
56 dB – 61 dB	200 meter
61 dB – 66 dB	300 meter
66 dB – 71 dB	600 meter
71 dB – 74 dB	900 meter
>= 74 dB	1200 meter

### *Industrieterreinen*

De zone rond een industrieterrein is vastgelegd in een bestemmingsplan. De grootte van de zone is afhankelijk van de benodigde of gewenste geluidruimte van het gezoneerde terrein. Binnen de zone rond het industrieterrein kunnen geluidgevoelige bestemmingen liggen waarvoor een maximale hogere waarde kan worden vastgesteld.

## 2.3 Grenswaarden en hogere waarden

### *Wegverkeer en railverkeer*

Het beschermingsniveau voor nieuwe geluidgevoelige objecten is beschreven in de Wet Geluidhinder en in het Besluit Geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting bedraagt 48 dB op de gevels van de woning t.g.v. een weg (Wgh art 82) en eveneens 48 dB op andere geluidgevoelige gebouwen (Bgh art 3.1).

Het bevoegd gezag kan van dit beschermingsniveau afwijken door voor woningen een hogere waarde vast te stellen tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer zijn in tabel II.3 de voorkeursgrenswaarden en ten hoogste de maximale ontheffingswaarde (Wgh art 83) weergegeven.

TABEL II.3: Maximale ontheffingswaarde op nieuwe woningen langs wegen (Wgh art 83)		
Gebouw	Binnen de bebouwde kom	Buiten de bebouwde kom en langs auto(snel)weg
Woning	63 dB	53 dB
Agrarische woning	63 dB	58 dB
Vervangende nieuwbouw	68 dB	58 dB / 63 dB <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 63 dB langs auto(snel)wegen binnen de bebouwde kom

De maximale ontheffingswaarden voor overige geluidgevoelige objecten bedragen ( Bgh art 3.2) 53 dB buiten de bebouwde kom en 63 dB binnen de bebouwde kom. Voor geluidgevoelige terreinen bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB.

onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina4

datum  
18 december 2020





Een hogere waarde voor wegverkeer mag alleen worden vastgesteld als maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te beperken onvoldoende doeltreffend zijn of als deze maatregelen ernstige bezwaren hebben van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (Wgh art 110-a).

In tabel II.4 zijn voor railverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarden en ten hoogste de maximale ontheffingswaarde (Bgh art 4.9 – 4.12) aangegeven.

TABEL II.4: Maximale ontheffingswaarde op nieuwe woningen langs spoorwegen (Bgh art 4.9 – 4.12)		
Gebouw	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting
Woning	55 dB	68 dB
Andere geluidsgevoelige gebouwen	53 dB	68 dB
Geluidsgevoelige terreinen	55 dB	63 dB

#### *Industrielawaai*

Het beschermingsniveau voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de zone is beschreven in de Wet Geluidhinder (art 44 en 45). De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 50 dB(A). De maximale hogere waarde bedraagt voor 55 dB(A) voor geprojecteerde woningen en 60 dB(A) voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen.

#### *Criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde*

De gemeente Woerden heeft de criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde vooralsnog vastgelegd in het ambtelijk concept Beleidsregel hogere waarden Wgh, gemeente Woerden (2016).

## **2.4 Wet RO en 30 km/u-wegen**

Wegen op woonerven en 30 km/u-wegen hebben geen geluidzone. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen wordt dan ook formeel niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen kan echter wel van belang bij de beoordeling of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” kan het hanteren van grenswaarden worden aangesloten bij het hierboven omschreven toetsingskader van de Wgh.

onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina5

datum  
18 december 2020





## 2.5 Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012

De geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen wordt bepaald volgens de voorschriften uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. De rekenmethoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en het bepalen van de geluidoverdracht tussen de weg en het immissiepunt (woninggevel).

De geluidbelasting door wegverkeer wordt berekend in hoofdstuk 3. De conclusies en maatregelen zijn beschreven in hoofdstuk 4.

*onderwerp*

geluidbelasting  
woning

*opdrachtnummer*

20-281

*bestand*

20-281r1

*bladzijde*

pagina6

*datum*

18 december 2020





### 3 WEGVERKEER

#### 3.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt uitgegaan van de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie. De wegverkeersgegevens van de meest nabij gelegen wegen zijn weergegeven in tabel III.1. De verkeersgegevens van alle wegen zijn opgenomen in bijlage II. Bij de berekeningen is uitgegaan van een prognose voor 2030 uit het Regionale Verkeersmodel zoals aangeleverd door de ODMH.

TABEL III.1: overzicht weg- en verkeersgegevens 2020 – meest nabijgelegen wegen met een zone -		
Omschrijving	Geestdorp	N405
- etmaalintensiteit 2030	765	10053
- daguurintensiteit [%]	6,66	6,58
- avonduurintensiteit [%]	3,50	3,29
- nachtuurintensiteit [%]	0,76	0,99
- perc. lichte mvt dag/avond/nacht [%]	95,92/97,64/95,01	95,84/97,84/94,14
- perc. middelzware mvt dag/avond/nacht [%]	2,69/1,53/3,10	3,25/1,48/4,06
- perc. zware mvt dag/avond/nacht [%]	1,39/0,82/1,89	0,91/0,68/1,79
- rijsnelheid [km/uur]	60	60
- type wegdek	referentie	referentie
- verkeerregelinstantie binnen 150 m	nee	nee
- obstakel/rotonde binnen 100 meter	nee	nee

onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina 7

datum  
18 december 2020

#### 3.2 Rekenmodel

De op de geplande ontwikkeling invallende geluidbelasting is bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van rekenmethode II.

#### 3.3 Resultaten

Tabel III.2 geeft voor de Geestdorp een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2030, na 5 dB aftrek ex art 110g Wgh.

TABEL III.2: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) in 2030 tgv de Geestdorp na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh			
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	49	49
2	Westgevel	47	48
3	Oostgevel	43	43
4	Noordgevel	38	39





Tabel III.3 geeft voor de N405 een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2030, na 5 dB aftrek ex art 110g Wgh.

TABEL III.3: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) in 2030 tgv de N405 na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh			
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	28	28
2	Westgevel	40	40
3	Oostgevel	32	33
4	Noordgevel	41	41

Tabel III.4 geeft voor alle wegen samen een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2030, zonder aftrek ex art 110g Wgh.

TABEL III.4: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) in 2030 tgv alle wegen samen, zonder aftrek			
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	54	54
2	Westgevel	53	53
3	Oostgevel	48	49
4	Noordgevel	48	48

onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina8

datum  
18 december 2020

De invoergegevens in het model en alle rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage II.





## 4 CONCLUSIES GELUIDBELASTING

### 4.1 Toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden

#### *Toetsing wegverkeer*

De geluidbelasting door wegverkeer op de Geestdorp bedraagt op de zuidgevel ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de N405 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet.

Een hogere waarde voor de geluidbelasting op de Geestdorp kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

### 4.2 Maatregelen wegverkeer

Hieronder zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting ten gevolge van de Geestdorp op de woning zo mogelijk tot de voorkeursgrenswaarde te doen afnemen.

#### *Maatregelen aan de bron: stil asfalt*

De Geestdorp is voorzien van een standaard asfalt (DAB), dit is een asfalt type zonder geluidreductie ten opzichte van het referentiewegdek. Door het toepassen van een stil wegdek zou de geluidbelasting met ca. 4 dB (dunne deklaag 2) afnemen. Het vervangen van een wegdek is een taak van de wegbeheerder. Het wegdek van de Geestdorp moet over een lengte van ca. 200 meter worden vervangen door een stil wegdek.

De kosten van een dunne deklaag in de situatie van groot onderhoud bedragen ca. € 26,-- /m<sup>2</sup> (prijspeil 2005, bron: RWS: Advies dunne deklagen op niet-autosnelwegen (2007)). De kosten voor aanleg van een stil wegdek bedragen daarmee ca. € 31.200,-- voor een weglengte van ca. 300 meter (bij een breedte van 6 meter). Hierin zijn de meerkosten voor extra onderhoud niet meegenomen. Wellicht dat ook meerkosten ontstaan door de geringe weglengte die wordt vervangen.

Diverse gemeenten en provincies geven aan dat zeer terughoudend wordt omgegaan met de aanleg van stil asfalt waar het gaat om korte weglengtes, omdat daarbij verschillende onderhoudsproblemen ontstaan (met name op overgangen stil en gewoon asfalt). Ook Rijkswaterstaat gaat bij het vervangen van het wegdek als bronmaatregel uit van een minimum weglengte van ca. 500 meter.

onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina9

datum  
18 december 2020





Gezien de kosten van stil asfalt en onderhoud van stille wegdekken met een korte weglengte is deze oplossing voor het terugdringen van de geluidbelasting op de locatie niet haalbaar.

*Maatregelen aan de bron: verlagen van de maximumsnelheid*

De maximumsnelheid op de Geestdorp bedraagt 60 km/uur. Het terugbrengen van de verkeerssnelheid ten behoeve van de geluidbelasting op één woning is niet haalbaar gezien het karakter van de weg.

*Afscherming van de locatie met een geluidscherm*

De oostgevel van de locatie kan in theorie van de weg worden afgeschermd door het aanbrengen van een verdiepinghoge afscherming (geluidscherm). De hoogte van het geluidscherm dient voor een effectieve afscherming ten minste 4,5 meter te bedragen. Een scherm met een dergelijke hoogte op deze locatie is landschappelijk ongewenst. Bovendien zou het scherm moeten worden onderbroken om toegang te krijgen tot het perceel hetgeen ten koste zou gaan van de afscherming.

#### **4.3 Benodigde hogere waarden en toetsing geluidbeleid gemeente**

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is financieel en landschappelijk niet haalbaar. Voor de gevels van de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB voor geluid door wegverkeer op de Geestdorp conform tabel III.2.

De woning voldoet aan de volgende criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde vastgelegd in het ambtelijk concept van de “Beleidsregel hogere waarden Wet Geluidhinder”:

- 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.

Er wordt voldaan aan de inspanningsverplichting om te voldoen aan een maximale hogere waarde die niet meer dan 10 dB ligt boven de voorkeursgrenswaarde.

#### **4.4 Toets goede ruimtelijke ordening**

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 kan worden voldaan met de hierboven beschreven maatregelen.

De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt ten hoogste 54 dB. Voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

onderwerp  
geluidbelasting  
woning

opdrachtnummer  
20-281

bestand  
20-281r1

bladzijde  
pagina 10

datum  
18 december 2020





#### 4.5 Eis geluidwering

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. Deze geluidwering is verschillend voor nieuwbouwsituaties en voor bestaande situaties. Omdat uitgegaan wordt van transformatie van een bestaande situatie kan conform het Bouwbesluit art 3.18 worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Het rechtens verkregen niveau komt er in de praktijk op neer dat het huidige niveau gehandhaafd moet blijven, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de kwaliteit van het bouwwerk ten tijde van de oorspronkelijke oprichting of evt. verbouw aan de toen geldende normen voldeed. Er zijn dan geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

(naam)

*onderwerp*

geluidbelasting  
woning

*opdrachtnummer*

20-281

*bestand*

20-281r1

*bladzijde*

pagina 11

*datum*

18 december 2020





## Bijlage I

### Tekeningen

*opdrachtnummer*

20-281

*datum*

18 december 2020

*opdrachtgever*

Buro SRO bv

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

*auteur*

(naam)

Tekening nr	versiedatum
1	November 2020





## Tekening 1

schaal 1:-

Project-nummer : 20-281

versie : november 2020



### Situatie







## Bijlage II

### Invoergegevens rekenmodel en rekenresultaten wegverkeer

*opdrachtnummer*

20-281

*datum*

18 december 2020

*opdrachtgever*

Buro SRO bv

't Goylaan 11

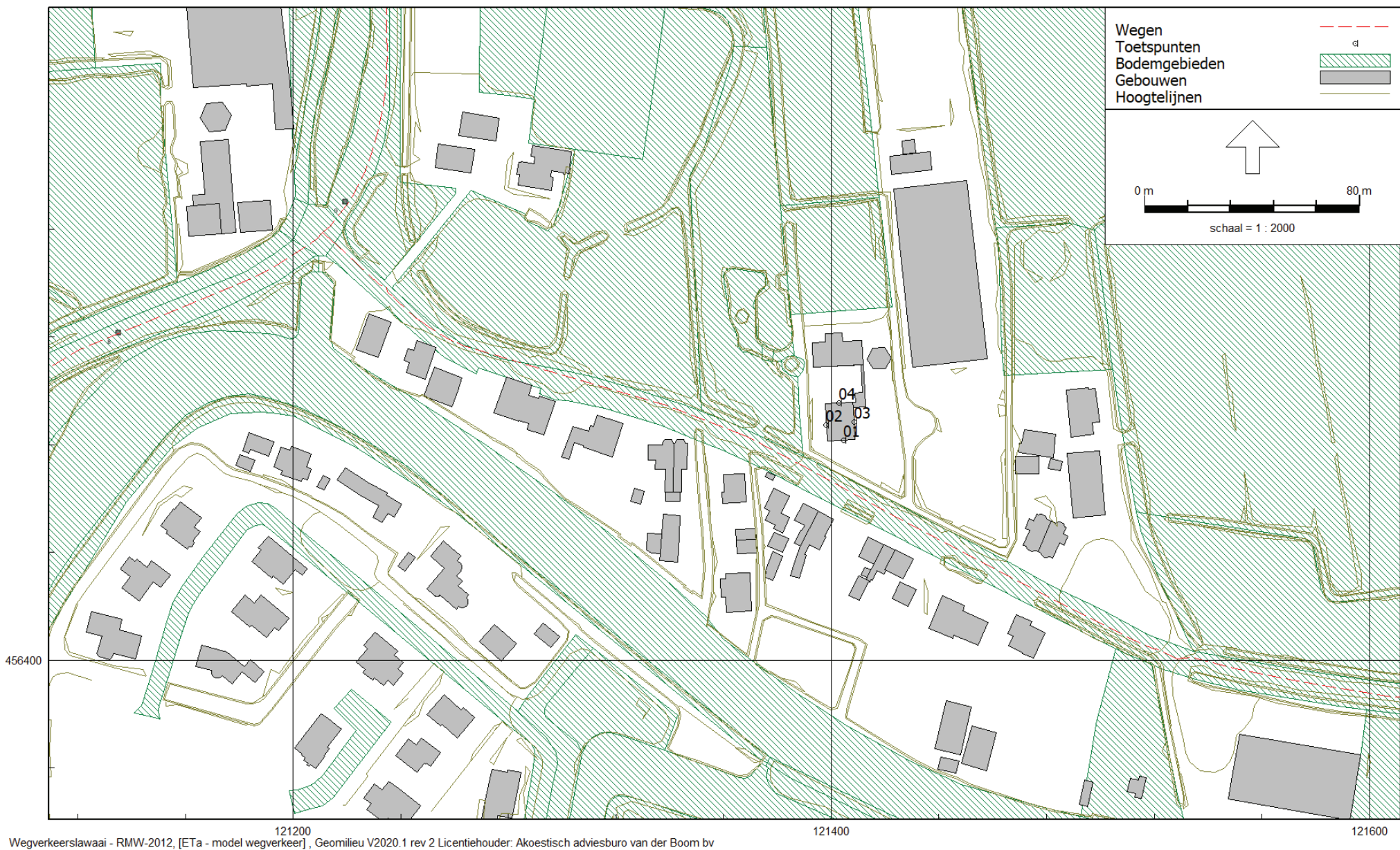
3525 AA Utrecht

Rekenbladen	versiedatum
Berekeningen	November 2020

*auteur*

(naam)











Rapport: Resultatentabel  
Model: model wegverkeer  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Geestdorp  
Groepsreductie: Ja

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	zuidgevel	121404,66	456481,58	1,50	48,39	45,42	39,07	49,02
01_B	zuidgevel	121404,66	456481,58	4,50	48,70	45,73	39,38	49,33
02_A	westgevel	121398,13	456487,12	1,50	46,68	43,71	37,35	47,31
02_B	westgevel	121398,13	456487,12	4,50	47,05	44,08	37,73	47,68
03_A	oostgevel	121408,61	456488,27	1,50	42,50	39,53	33,17	43,13
03_B	oostgevel	121408,61	456488,27	4,50	42,53	39,57	33,21	43,16
04_A	noordgevel	121402,92	456495,41	1,50	37,46	34,51	28,13	38,09
04_B	noordgevel	121402,92	456495,41	4,50	38,50	35,55	29,17	39,13

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Rapport: Resultatentabel  
Model: model wegverkeer  
LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: N405  
Groepsreductie: Ja

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
01_A	zuidgevel	121404,66	456481,58	1,50	26,44	23,27	18,42	27,51	
01_B	zuidgevel	121404,66	456481,58	4,50	27,39	24,20	19,38	28,46	
02_A	westgevel	121398,13	456487,12	1,50	38,67	35,52	30,62	39,73	
02_B	westgevel	121398,13	456487,12	4,50	39,38	36,22	31,35	40,45	
03_A	oostgevel	121408,61	456488,27	1,50	30,98	27,82	22,93	32,04	
03_B	oostgevel	121408,61	456488,27	4,50	32,41	29,24	24,37	33,47	
04_A	noordgevel	121402,92	456495,41	1,50	39,75	36,60	31,70	40,81	
04_B	noordgevel	121402,92	456495,41	4,50	39,49	36,33	31,45	40,56	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Rapport: Resultatentabel  
Model: model wegverkeer  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
01_A	zuidgevel	121404,66	456481,58	1,50	53,42	50,45	44,10	54,05	
01_B	zuidgevel	121404,66	456481,58	4,50	53,73	50,76	44,43	54,37	
02_A	westgevel	121398,13	456487,12	1,50	52,31	49,33	43,19	53,01	
02_B	westgevel	121398,13	456487,12	4,50	52,73	49,73	43,63	53,43	
03_A	oostgevel	121408,61	456488,27	1,50	47,79	44,82	38,56	48,45	
03_B	oostgevel	121408,61	456488,27	4,50	47,94	44,95	38,75	48,61	
04_A	noordgevel	121402,92	456495,41	1,50	46,77	43,69	38,28	47,67	
04_B	noordgevel	121402,92	456495,41	4,50	47,03	43,97	38,47	47,91	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van bodemgebieden

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	Naam	Omschr.	Vorm	X-1	Y-1	Vormpunten	Omtrek	Oppervlak
Watervlakken	99	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121306,78	456653,48	19	163,55	670,83
Watervlakken	102	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121285,22	456254,07	6	33,77	70,07
Watervlakken	105	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121544,45	456233,86	83	934,27	7891,20
Watervlakken	108	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121391,24	456327,79	24	263,47	990,29
Watervlakken	109	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121378,63	456515,24	6	19,15	20,75
Watervlakken	110	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121378,33	456511,05	9	25,76	30,92
Watervlakken	111	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121374,37	456517,56	25	88,50	330,76
Watervlakken	116	26	08:57, 2 mrt 2018			Polygoon	121222,22	456596,34	21	629,02	3900,45
Watervlakken	2823	26	09:38, 30 nov 2020			Polygoon	121713,40	456295,77	121	2305,00	29184,06
Wegvlakken	128	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121284,49	456289,76	8	35,50	77,49
Wegvlakken	132	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121364,32	456244,03	9	36,24	81,19
Wegvlakken	133	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121289,12	456243,02	8	34,12	62,46
Wegvlakken	134	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121370,41	456235,36	8	44,35	91,66
Wegvlakken	137	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121470,10	456244,24	18	80,59	254,24
Wegvlakken	138	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121200,36	456343,04	15	134,98	514,92
Wegvlakken	140	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121287,05	456247,25	8	33,92	66,50
Wegvlakken	146	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121175,46	456072,21	49	742,82	2213,00
Wegvlakken	149	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121360,81	456231,52	5	28,00	23,26
Wegvlakken	150	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121364,32	456244,03	11	90,01	252,23
Wegvlakken	151	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121574,05	456221,15	13	132,69	452,70
Wegvlakken	153	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121481,11	456235,30	17	78,24	299,95
Wegvlakken	155	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121282,66	456282,43	8	65,11	220,66
Wegvlakken	156	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121285,22	456254,07	6	33,77	70,07
Wegvlakken	185	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121205,52	456569,34	9	39,87	77,96
Wegvlakken	187	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121221,62	456963,92	56	816,30	2345,95
Wegvlakken	190	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121199,84	456555,93	30	360,55	989,02
Wegvlakken	196	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121703,06	456386,80	65	1089,10	5452,30
Wegvlakken	203	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121284,49	456289,76	44	628,78	2183,88
Wegvlakken	206	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121209,57	456549,96	25	364,78	1621,95
Wegvlakken	207	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121244,08	456963,61	26	830,41	3693,88
Wegvlakken	208	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121212,09	456568,87	11	58,63	235,00
Wegvlakken	210	27	08:58, 2 mrt 2018			Polygoon	121072,56	456456,55	8	60,14	180,07
Bosgebied	5	28	08:54, 2 mrt 2018			Polygoon	121531,77	456337,69	9	185,69	1734,74
Bosgebied	6	28	08:54, 2 mrt 2018			Polygoon	121342,90	456379,48	16	141,72	1043,71
Bosgebied	9	28	08:54, 2 mrt 2018			Polygoon	121206,10	456646,86	20	210,92	702,96



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van bodemgebieden

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Groep	Min.lengte	Max.lengte	Bf
Watervlakken	2,00	29,22	0,00
Watervlakken	4,49	8,15	0,00
Watervlakken	0,86	56,79	0,00
Watervlakken	0,85	45,66	0,00
Watervlakken	1,09	5,85	0,00
Watervlakken	1,58	4,20	0,00
Watervlakken	1,42	15,03	0,00
Watervlakken	2,38	130,74	0,00
Watervlakken	1,80	116,06	0,00
Wegvlakken	2,75	5,97	0,00
Wegvlakken	0,82	6,81	0,00
Wegvlakken	1,09	6,47	0,00
Wegvlakken	2,57	6,77	0,00
Wegvlakken	0,83	16,61	0,00
Wegvlakken	2,34	35,10	0,00
Wegvlakken	2,08	6,02	0,00
Wegvlakken	0,99	54,04	0,00
Wegvlakken	3,88	6,74	0,00
Wegvlakken	0,82	32,28	0,00
Wegvlakken	1,77	26,39	0,00
Wegvlakken	1,17	14,68	0,00
Wegvlakken	4,25	14,58	0,00
Wegvlakken	4,49	8,15	0,00
Wegvlakken	0,70	7,87	0,00
Wegvlakken	1,04	57,86	0,00
Wegvlakken	1,36	47,34	0,00
Wegvlakken	2,06	102,51	0,00
Wegvlakken	2,34	74,93	0,00
Wegvlakken	1,51	48,43	0,00
Wegvlakken	2,71	130,74	0,00
Wegvlakken	2,38	7,87	0,00
Wegvlakken	3,87	17,31	0,00
Bosgebied	2,61	47,74	1,00
Bosgebied	1,26	40,11	1,00
Bosgebied	1,93	51,17	1,00



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van bodemgebieden

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	Naam	Omschr.	Vorm	X-1	Y-1	Vormpunten	Omtrek	Oppervlak
Bosgebied	12	28	08:54, 2 mrt 2018			Polygoon	121487,34	456309,75	7	99,02	269,21
Bosgebied	14	28	08:54, 2 mrt 2018			Polygoon	121101,66	456517,18	8	104,36	537,67
Bosgebied	17	28	08:54, 2 mrt 2018			Polygoon	121338,65	456645,22	11	212,38	2591,30
Grasland	21	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121415,06	456279,95	27	394,84	1214,60
Grasland	22	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121538,32	456290,68	9	125,99	282,40
Grasland	23	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121355,19	456282,57	9	86,89	474,62
Grasland	29	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121415,06	456279,95	22	205,58	1377,93
Grasland	33	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121739,48	456293,33	24	411,13	608,79
Grasland	34	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121377,24	456363,99	50	1114,82	2240,31
Grasland	35	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121145,87	456225,23	26	348,88	789,47
Grasland	37	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121642,20	456428,39	23	477,36	7430,67
Grasland	38	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	122000,76	456518,94	66	1457,49	2262,64
Grasland	40	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121662,54	456352,07	12	251,92	3954,19
Grasland	41	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121294,65	456263,37	31	339,75	1316,96
Grasland	43	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121095,31	456834,46	16	571,15	14327,71
Grasland	44	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121158,36	456937,26	21	762,01	18848,37
Grasland	47	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121093,77	456542,93	16	283,20	5024,05
Grasland	49	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121409,11	456321,99	11	71,28	320,69
Grasland	51	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121541,29	456303,17	36	415,19	1177,76
Grasland	52	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121642,20	456428,39	28	534,36	16510,42
Grasland	54	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121377,97	456306,49	24	239,27	3602,77
Grasland	56	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121093,77	456542,93	17	365,13	5332,62
Grasland	61	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121364,70	456773,91	13	403,83	8523,57
Grasland	62	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121375,86	456627,33	34	481,71	12269,30
Grasland	63	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121693,46	456438,70	35	1062,71	35923,56
Grasland	64	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121449,87	456856,29	93	978,54	19442,13
Grasland	70	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121415,88	456341,46	12	101,07	293,04
Grasland	71	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121363,59	456627,58	32	496,56	8417,36
Grasland	72	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121243,45	456886,48	31	767,68	2374,70
Grasland	74	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121296,26	456655,86	9	149,18	1214,37
Grasland	75	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121205,93	456650,40	18	407,82	1082,45
Grasland	77	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121209,57	456549,96	26	317,99	1481,62
Grasland	78	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121053,01	456504,41	8	253,93	2205,13
Grasland	86	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121201,15	456843,69	36	704,78	12859,83
Grasland	92	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121384,78	456528,17	7	156,51	1525,89



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
 20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
 Lijst van bodemgebieden

Model: model wegverkeer  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	Min.lengte	Max.lengte	Bf
Bosgebied	1,06	39,44	1,00
Bosgebied	5,82	34,04	1,00
Bosgebied	2,49	59,98	1,00
Grasland	1,18	84,48	1,00
Grasland	0,70	26,68	1,00
Grasland	3,19	24,20	1,00
Grasland	0,85	45,66	1,00
Grasland	2,78	46,12	1,00
Grasland	1,80	118,38	1,00
Grasland	1,19	81,49	1,00
Grasland	1,59	52,78	1,00
Grasland	1,01	58,56	1,00
Grasland	4,44	34,39	1,00
Grasland	0,98	53,17	1,00
Grasland	4,00	126,89	1,00
Grasland	6,44	80,36	1,00
Grasland	5,82	36,81	1,00
Grasland	2,57	15,33	1,00
Grasland	0,70	39,44	1,00
Grasland	1,59	83,21	1,00
Grasland	2,62	56,79	1,00
Grasland	1,40	88,95	1,00
Grasland	1,17	84,88	1,00
Grasland	0,43	84,88	1,00
Grasland	1,78	115,91	1,00
Grasland	0,51	79,80	1,00
Grasland	0,86	37,85	1,00
Grasland	0,43	59,98	1,00
Grasland	2,17	99,12	1,00
Grasland	2,00	48,02	1,00
Grasland	1,93	84,83	1,00
Grasland	1,51	48,43	1,00
Grasland	7,59	88,95	1,00
Grasland	3,13	84,83	1,00
Grasland	0,51	41,10	1,00



Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	Naam	Omschr.	Vorm	X-1	Y-1	Vormpunten	Omtrek	Oppervlak
Grasland	93	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121497,93	456559,55	9	184,92	2096,14
Grasland	94	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121538,75	456567,86	22	624,70	18159,78
Grasland	95	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121375,86	456627,33	55	443,97	3910,24
Grasland	96	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121378,63	456515,24	6	19,15	20,75
Grasland	97	29	08:56, 2 mrt 2018			Polygoon	121387,68	456505,18	9	26,08	50,31



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van bodemgebieden

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	Min.lengte	Max.lengte	Bf
Grasland	5,24	40,69	1,00
Grasland	2,52	152,38	1,00
Grasland	1,09	53,99	1,00
Grasland	1,09	5,85	1,00
Grasland	1,70	3,61	1,00



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van gebouwen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
01	Geestdorp 10 burgerwoning	8,00	-0,59	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427439	Fort Oranje 33 Woerden	5,90	0,53	Relatief	woonfunctie			Woerden	1987	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427444	Fort Oranje 35 Woerden	6,70	0,61	Relatief	woonfunctie			Woerden	1987	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427534	Bastion Maurits 1 Woerden	6,70	0,60	Relatief	woonfunctie			Woerden	1987	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427549	Fort Oranje 37 Woerden	12,90	0,50	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427554	Bastion Maurits 7 Woerden	6,40	0,56	Relatief	woonfunctie			Woerden	1987	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427569	Fort Oranje 51 Woerden	13,40	0,43	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427584	Fort Oranje 65 Woerden	12,90	0,19	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427613	Bastion Maurits 3 Woerden	6,90	0,60	Relatief	woonfunctie			Woerden	1987	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427655	Bastion Maurits 5 Woerden	6,70	0,54	Relatief	woonfunctie			Woerden	1987	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427677	Utrechtsestraatweg 97 Woerden	8,90	-0,06	Relatief	woonfunctie			Woerden	1920	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427689	0	8,90	-0,01	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427693	0	12,80	0,03	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
427958	Bastion Willem 4 Woerden	7,90	0,66	Relatief	woonfunctie			Woerden	1988	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428045	0	2,70	-0,13	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428058	Bastion Willem 10 Woerden	8,70	0,22	Relatief	woonfunctie			Woerden	1991	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428063	0	4,30	-0,18	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428066	0	2,90	-0,66	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428076	Bastion Willem 6 Woerden	10,50	0,77	Relatief	woonfunctie			Woerden	1991	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428088	0	4,20	0,27	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428105	Bastion Willem 12 Woerden	8,80	0,25	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428113	0	8,10	-0,33	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428129	0	5,00	-0,08	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428139	Bastion Willem 18 Woerden	8,70	0,02	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428151	0	7,30	0,25	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428154	Bastion Willem 14 Woerden	8,60	0,45	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428188	Bastion Willem 20 Woerden	7,70	0,60	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428202	Bastion Willem 16 Woerden	8,70	0,27	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428209	Bastion Willem 53 Woerden	8,20	0,20	Relatief	woonfunctie			Woerden	1988	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428211	0	5,00	-0,18	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428214	Geestdorp 16 Woerden	15,10	-0,19	Relatief	woonfunctie			Woerden	1925	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428216	Bastion Willem 35 Woerden	9,20	0,63	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428230	Geestdorp 15 Woerden	8,70	0,25	Relatief	woonfunctie			Woerden	1980	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428231	Bastion Willem 22 Woerden	8,10	0,17	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428242	0	13,30	0,33	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van gebouwen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427439	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427444	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427534	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427549	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427554	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427569	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427584	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427613	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427655	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427677	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427689	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427693	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
427958	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428045	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428058	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428063	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428066	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428076	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428088	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428105	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428113	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428129	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428139	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428151	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428154	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428188	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428202	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428209	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428211	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428214	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428216	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428230	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428231	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428242	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van gebouwen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
428246	0	4,10	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428249	Geestdorp 8	8,60	0,24	Relatief	woonfunctie			Woerden	1992	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428252	0	2,70	0,04	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428255	Bastion Willem 37	7,90	0,08	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428258	0	3,10	-0,01	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428260	Geestdorp 14	5,50	0,15	Relatief	woonfunctie			Woerden	1879	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428263	Geestdorp 13	5,70	0,23	Relatief	woonfunctie			Woerden	1879	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428268	Nes 7	8,50	0,13	Relatief	woonfunctie			Woerden	2000	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428270	0	6,70	0,04	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428272	Geestdorp 12A	5,60	0,18	Relatief	woonfunctie			Woerden	1879	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428274	Bastion Willem 24	8,70	0,37	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428277	0	5,10	0,07	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428281	0	6,60	0,04	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428284	Geestdorp 18	9,10	-0,05	Relatief	woonfunctie			Woerden	1998	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428286	0	6,50	-0,07	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428287	Geestdorp 17	10,40	0,17	Relatief	woonfunctie			Woerden	1998	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428289	Geestdorp 12	7,20	0,07	Relatief	woonfunctie			Woerden	1930	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428294	Geestdorp 11	7,20	0,14	Relatief	woonfunctie			Woerden	1930	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428295	Bastion Willem 39	8,80	0,51	Relatief	woonfunctie			Woerden	1989	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428298	de Kruipin 5	7,90	0,06	Relatief	woonfunctie			Kamerik	1928	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428303	0	3,40	-0,08	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428304	Geestdorp 9	9,00	0,03	Relatief	woonfunctie			Woerden	1925	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428305	de Kruipin 4	7,80	0,09	Relatief	woonfunctie			Kamerik	1928	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428311	de Kruipin 3	7,70	-0,02	Relatief	woonfunctie			Kamerik	1928	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428313	Geestdorp 7	7,80	0,20	Relatief	woonfunctie			Woerden	1992	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428314	0	8,30	-0,06	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428317	Nes 6	5,90	-0,11	Relatief	woonfunctie			Woerden	1675	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428318	de Kruipin 2	7,80	-0,02	Relatief	woonfunctie			Kamerik	1928	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428322	0	8,90	-0,32	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428323	0	10,80	-0,31	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428324	0	4,00	0,11	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428327	0	10,20	-0,36	Relatief					0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428330	Geestdorp 6	7,80	-0,10	Relatief	woonfunctie			Woerden	1912	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428331	Geestdorp 5	8,00	0,00	Relatief	woonfunctie			Woerden	1912	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428332	Nes 5	8,50	0,06	Relatief	woonfunctie			Woerden	2011	0	0	0 dB	False	0,80	0,80



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van gebouwen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
428246	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428249	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428252	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428255	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428258	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428260	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428263	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428268	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428270	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428272	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428274	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428277	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428281	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428284	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428286	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428287	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428289	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428294	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428295	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428298	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428303	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428304	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428305	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428311	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428313	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428314	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428317	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428318	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428322	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428323	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428324	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428327	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428330	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428331	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428332	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van gebouwen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
428334	Nes 4	Woerden	6,00	0,03	Relatief	woonfunctie		Woerden	1899	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428338	0		11,30	-0,43	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428348	Geestdorp 4A	Woerden	8,20	0,07	Relatief	woonfunctie		Woerden	1974	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428361	0		4,90	-0,44	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428370	0		4,50	-0,11	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428384	0		6,70	-0,68	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428390	Geestdorp 2	Woerden	8,80	0,16	Relatief	woonfunctie		Woerden	2004	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428395	0		3,00	-0,78	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428395	0		8,00	-0,66	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428402	0		7,20	0,36	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428445	0		8,20	0,05	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428453	de Kruipin 1	Kamerik	8,30	-0,05	Relatief	woonfunctie		Kamerik	1700	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428458	0		8,30	-0,23	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428469	0		3,80	-0,43	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428473	0		6,80	-0,35	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428477	0		4,30	-0,42	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428478	de Kruipin 1A	Kamerik	7,80	-0,05	Relatief	woonfunctie		Kamerik	1998	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428491	0		8,60	-0,54	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
428539	0		8,00	-0,64	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
434210	0		7,50	-0,35	Relatief			Kamerik	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
434211	Geestdorp 1A	Woerden	9,20	-0,44	Relatief	woonfunctie		Woerden	2011	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
434603	0		2,60	-0,09	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
435314	0		2,80	-0,10	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
435332	0		3,60	-0,06	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
436259	Geestdorp 4	Woerden	9,40	0,00	Relatief			Woerden	1974	0	0	0 dB	False	0,80	0,80
436348	0		0,00	0,28	Relatief			Woerden	0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van gebouwen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
428334	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428338	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428348	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428361	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428370	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428384	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428390	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428395	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428395	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428402	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428445	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428453	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428458	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428469	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428473	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428477	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428478	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428491	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
428539	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
434210	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
434211	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
434603	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
435314	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
435332	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
436259	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
436348	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van ontvangers

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	zuidgevel	-0,57	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
02	westgevel	-0,57	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
03	oostgevel	-0,59	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
04	noordgevel	-0,56	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van wegen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO_M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))
34110351	N405 - de Kruipin	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34116508	N405 - de Kruipin	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34132916	N405 - de Kruipin	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34119951	N405 - Van Teylingenweg	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34126566	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34113895	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34120570	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34113010	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34143344	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34110421	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34144691	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34113007	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34120497	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34110418	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60
34113892	Geestdorp	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	60	60	60



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van wegen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V (LV (P4))	V (MV (D))	V (MV (A))	V (MV (N))	V (MV (P4))	V (ZV (D))	V (ZV (A))	V (ZV (N))	V (ZV (P4))	Totaal aantal	%Int (D)	%Int (A)	%Int (N)	%Int (P4)	%MR (D)	%MR (A)	%MR (N)
34110351	--	60	60	60	--	60	60	60	--	9954,68	6,58	3,29	0,99	--	--	--	--
34116508	--	60	60	60	--	60	60	60	--	9952,00	6,58	3,29	0,99	--	--	--	--
341132916	--	60	60	60	--	60	60	60	--	9952,00	6,58	3,29	0,99	--	--	--	--
34119951	--	60	60	60	--	60	60	60	--	10052,88	6,58	3,29	0,99	--	--	--	--
34126566	--	60	60	60	--	60	60	60	--	764,96	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34113895	--	60	60	60	--	60	60	60	--	776,84	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34120570	--	60	60	60	--	60	60	60	--	776,84	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34113010	--	60	60	60	--	60	60	60	--	764,96	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34143344	--	60	60	60	--	60	60	60	--	764,96	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34110421	--	60	60	60	--	60	60	60	--	776,84	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34144691	--	60	60	60	--	60	60	60	--	776,84	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34113007	--	60	60	60	--	60	60	60	--	764,96	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34120497	--	60	60	60	--	60	60	60	--	776,84	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34110418	--	60	60	60	--	60	60	60	--	776,84	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--
34113892	--	60	60	60	--	60	60	60	--	776,84	6,66	3,50	0,76	--	--	--	--



Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%MR (P4)	%LV (D)	%LV (A)	%LV (N)	%LV (P4)	%MV (D)	%MV (A)	%MV (N)	%MV (P4)	%ZV (D)	%ZV (A)	%ZV (N)	%ZV (P4)	MR (D)	MR (A)	MR (N)	MR (P4)	LV (D)	LV (A)	LV (N)
34110351	--	95,85	97,85	94,17	--	3,24	1,47	4,05	--	0,91	0,68	1,78	--	--	--	--	--	627,83	320,47	92,81
34116508	--	95,86	97,85	94,17	--	3,23	1,47	4,04	--	0,91	0,68	1,78	--	--	--	--	--	627,73	320,38	92,78
34132916	--	95,86	97,85	94,17	--	3,23	1,47	4,04	--	0,91	0,68	1,78	--	--	--	--	--	627,73	320,38	92,78
34119951	--	95,84	97,84	94,14	--	3,25	1,48	4,06	--	0,91	0,68	1,79	--	--	--	--	--	633,96	323,60	93,69
34126566	--	95,92	97,64	95,01	--	2,69	1,53	3,10	--	1,39	0,82	1,89	--	--	--	--	--	48,87	26,14	5,52
34113895	--	95,92	97,64	94,92	--	2,69	1,51	3,22	--	1,39	0,85	1,86	--	--	--	--	--	49,63	26,55	5,60
34120570	--	95,92	97,64	94,92	--	2,69	1,51	3,22	--	1,39	0,85	1,86	--	--	--	--	--	49,63	26,55	5,60
34113010	--	95,92	97,64	95,01	--	2,69	1,53	3,10	--	1,39	0,82	1,89	--	--	--	--	--	48,87	26,14	5,52
34143344	--	95,92	97,64	95,01	--	2,69	1,53	3,10	--	1,39	0,82	1,89	--	--	--	--	--	48,87	26,14	5,52
34110421	--	95,92	97,64	94,92	--	2,69	1,51	3,22	--	1,39	0,85	1,86	--	--	--	--	--	49,63	26,55	5,60
34144691	--	95,92	97,64	94,92	--	2,69	1,51	3,22	--	1,39	0,85	1,86	--	--	--	--	--	49,63	26,55	5,60
34113007	--	95,92	97,64	95,01	--	2,69	1,53	3,10	--	1,39	0,82	1,89	--	--	--	--	--	48,87	26,14	5,52
34120497	--	95,92	97,64	94,92	--	2,69	1,51	3,22	--	1,39	0,85	1,86	--	--	--	--	--	49,63	26,55	5,60
34110418	--	95,92	97,64	94,92	--	2,69	1,51	3,22	--	1,39	0,85	1,86	--	--	--	--	--	49,63	26,55	5,60
34113892	--	95,92	97,64	94,92	--	2,69	1,51	3,22	--	1,39	0,85	1,86	--	--	--	--	--	49,63	26,55	5,60



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van wegen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LV (P4)	MV (D)	MV (A)	MV (N)	MV (P4)	ZV (D)	ZV (A)	ZV (N)	ZV (P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k
34110351	--	21,22	4,81	3,99	--	5,96	2,23	1,75	--	82,65	90,83	96,59	102,88	109,75	106,17	99,36
34116508	--	21,15	4,81	3,98	--	5,96	2,23	1,75	--	82,64	90,83	96,59	102,87	109,75	106,17	99,36
34132916	--	21,15	4,81	3,98	--	5,96	2,23	1,75	--	82,64	90,83	96,59	102,87	109,75	106,17	99,36
34119951	--	21,50	4,89	4,04	--	6,02	2,25	1,78	--	82,69	90,88	96,64	102,92	109,79	106,21	99,40
34126566	--	1,37	0,41	0,18	--	0,71	0,22	0,11	--	71,69	79,74	85,50	91,93	98,70	95,10	88,29
34113895	--	1,39	0,41	0,19	--	0,72	0,23	0,11	--	71,76	79,81	85,57	92,00	98,76	95,17	88,36
34120570	--	1,39	0,41	0,19	--	0,72	0,23	0,11	--	71,76	79,81	85,57	92,00	98,76	95,17	88,36
34113010	--	1,37	0,41	0,18	--	0,71	0,22	0,11	--	71,69	79,74	85,50	91,93	98,70	95,10	88,29
34143344	--	1,37	0,41	0,18	--	0,71	0,22	0,11	--	71,69	79,74	85,50	91,93	98,70	95,10	88,29
34110421	--	1,39	0,41	0,19	--	0,72	0,23	0,11	--	71,76	79,81	85,57	92,00	98,76	95,17	88,36
34144691	--	1,39	0,41	0,19	--	0,72	0,23	0,11	--	71,76	79,81	85,57	92,00	98,76	95,17	88,36
34113007	--	1,37	0,41	0,18	--	0,71	0,22	0,11	--	71,69	79,74	85,50	91,93	98,70	95,10	88,29
34120497	--	1,39	0,41	0,19	--	0,72	0,23	0,11	--	71,76	79,81	85,57	92,00	98,76	95,17	88,36
34110418	--	1,39	0,41	0,19	--	0,72	0,23	0,11	--	71,76	79,81	85,57	92,00	98,76	95,17	88,36
34113892	--	1,39	0,41	0,19	--	0,72	0,23	0,11	--	71,76	79,81	85,57	92,00	98,76	95,17	88,36



Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k
34110351	88,91	79,09	87,01	92,45	99,48	106,65	103,03	96,20	85,47	75,02	83,22	89,18	95,16	101,66
34116508	88,91	79,09	87,01	92,45	99,47	106,65	103,03	96,20	85,47	75,02	83,22	89,17	95,16	101,65
34132916	88,91	79,09	87,01	92,45	99,47	106,65	103,03	96,20	85,47	75,02	83,22	89,17	95,16	101,65
34119951	88,96	79,13	87,06	92,50	99,52	106,69	103,07	96,24	85,52	75,07	83,27	89,23	95,21	101,70
34126566	77,85	68,31	76,23	81,71	88,68	95,79	92,18	85,35	74,65	62,60	70,67	76,54	82,79	89,35
34113895	77,92	68,39	76,31	81,79	88,76	95,86	92,25	85,42	74,73	62,67	70,76	76,64	82,86	89,41
34120570	77,92	68,39	76,31	81,79	88,76	95,86	92,25	85,42	74,73	62,67	70,76	76,64	82,86	89,41
34113010	77,85	68,31	76,23	81,71	88,68	95,79	92,18	85,35	74,65	62,60	70,67	76,54	82,79	89,35
34143344	77,85	68,31	76,23	81,71	88,68	95,79	92,18	85,35	74,65	62,60	70,67	76,54	82,79	89,35
34110421	77,92	68,39	76,31	81,79	88,76	95,86	92,25	85,42	74,73	62,67	70,76	76,64	82,86	89,41
34144691	77,92	68,39	76,31	81,79	88,76	95,86	92,25	85,42	74,73	62,67	70,76	76,64	82,86	89,41
34113007	77,85	68,31	76,23	81,71	88,68	95,79	92,18	85,35	74,65	62,60	70,67	76,54	82,79	89,35
34120497	77,92	68,39	76,31	81,79	88,76	95,86	92,25	85,42	74,73	62,67	70,76	76,64	82,86	89,41
34110418	77,92	68,39	76,31	81,79	88,76	95,86	92,25	85,42	74,73	62,67	70,76	76,64	82,86	89,41
34113892	77,92	68,39	76,31	81,79	88,76	95,86	92,25	85,42	74,73	62,67	70,76	76,64	82,86	89,41



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van wegen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
34110351	98,09	91,29	81,07	--	--	--	--	--	--	--	--
34116508	98,09	91,29	81,07	--	--	--	--	--	--	--	--
34132916	98,09	91,29	81,07	--	--	--	--	--	--	--	--
34119951	98,13	91,33	81,12	--	--	--	--	--	--	--	--
34126566	85,76	78,95	68,64	--	--	--	--	--	--	--	--
34113895	85,83	79,02	68,72	--	--	--	--	--	--	--	--
34120570	85,83	79,02	68,72	--	--	--	--	--	--	--	--
34113010	85,76	78,95	68,64	--	--	--	--	--	--	--	--
34143344	85,76	78,95	68,64	--	--	--	--	--	--	--	--
34110421	85,83	79,02	68,72	--	--	--	--	--	--	--	--
34144691	85,83	79,02	68,72	--	--	--	--	--	--	--	--
34113007	85,76	78,95	68,64	--	--	--	--	--	--	--	--
34120497	85,83	79,02	68,72	--	--	--	--	--	--	--	--
34110418	85,83	79,02	68,72	--	--	--	--	--	--	--	--
34113892	85,83	79,02	68,72	--	--	--	--	--	--	--	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van groepsreducties

Rapport: Groepsreducties  
Model: model wegverkeer

Groep	Reductie Dag	Avond	Nacht	Sommatie Dag	Avond	Nacht
Adrespunten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bodemgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bosgebied	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grasland	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Railvlakken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Watervlakken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wegvlakken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gebouwen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geluidgevoelig	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Niet geluidgevoelig	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viaducten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gemeentelijke wegen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geestdorp	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Kruisingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obstakels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provinciale wegen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N405	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Rijkswegen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
< 70 km/u	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
>= 70 km/u	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Rotondes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528898	kade	--
2098529128	breakline	--
2098528995	buildup	--
2098528839	kade	--
2098529557	breakline	--
2098528880	kade	--
2098528843	kade	--
2098528898	kade	--
2098529202	breakline	--
2098528875	kade	--
2098528815	kade	--
2098529435	breakline	--
2098528875	kade	--
2098528896	kade	--
2098528858	kade	--
2098529693	breakline	--
2098529200	breakline	--
2098530415	water	-1,52
2098529613	breakline	--
2098529408	breakline	--
2098529088	breakline	--
2098528840	kade	--
2098529963	breakline	--
2098528875	kade	--
2098530397	water	-0,68
2098528909	kade	--
2098529780	breakline	--
2098529747	breakline	--
2098530207	breakline	--
2098529020	buildup	--
2098529372	breakline	--
2098529791	breakline	--
2098530055	breakline	--
2098528876	kade	--
2098529618	breakline	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098529071	breakline	--
2098528909	kade	--
2098528909	kade	--
2098530456	water	-1,55
2098529613	breakline	--
2098529164	breakline	--
2098528812	kade	--
2098528906	kade	--
2098528909	kade	--
2098528906	kade	--
2098528886	kade	--
2098529954	breakline	--
2098529263	breakline	--
2098528898	kade	--
2098529617	breakline	--
2098528827	kade	--
2098528812	kade	--
2098529230	breakline	--
2098528880	kade	--
2098528896	kade	--
2098529762	breakline	--
2098529807	breakline	--
2098528909	kade	--
2098528880	kade	--
2098528909	kade	--
2098530096	breakline	--
2098529904	breakline	--
2098528898	kade	--
2098530238	breakline	--
2098529296	breakline	--
2098530223	breakline	--
2098529597	breakline	--
2098528827	kade	--
2098528909	kade	--
2098530065	breakline	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528896	kade	--
2098528812	kade	--
2098528898	kade	--
2098528898	kade	--
2098529138	breakline	--
2098528843	kade	--
2098528898	kade	--
2098528868	kade	--
2098528906	kade	--
2098529862	breakline	--
2098528915	kade	--
2098529568	breakline	--
2098528816	kade	--
2098528875	kade	--
2098528898	kade	--
2098530025	breakline	--
2098529327	breakline	--
2098528815	kade	--
2098529453	breakline	--
2098528923	kade	--
2098529721	breakline	--
2098529614	breakline	--
2098530140	breakline	--
2098528985	buildup	--
2098528858	kade	--
2098528876	kade	--
2098529691	breakline	--
2098528840	kade	--
2098529570	breakline	--
2098529139	breakline	--
2098529540	breakline	--
2098528981	buildup	--
2098528916	kade	--
2098528898	kade	--
2098528868	kade	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528909	kade	--
2098528909	kade	--
2098530174	breakline	--
2098529433	breakline	--
2098529015	buildup	--
2098528817	kade	--
2098530355	water	-1,88
2098528839	kade	--
2098529999	breakline	--
2098529323	breakline	--
2098528867	kade	--
2098529020	buildup	--
2098528909	kade	--
2098528859	kade	--
2098529319	breakline	--
2098529171	breakline	--
2098528827	kade	--
2098529935	breakline	--
2098528906	kade	--
2098530186	breakline	--
2098530016	breakline	--
2098528886	kade	--
2098528896	kade	--
2098529785	breakline	--
2098528982	buildup	--
2098530086	breakline	--
2098529026	breakline	--
2098528874	kade	--
2098528874	kade	--
2098529199	breakline	--
2098529236	breakline	--
2098530237	breakline	--
2098529021	buildup	--
2098530216	breakline	--
2098528913	kade	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528909	kade	--
2098528867	kade	--
2098528898	kade	--
2098530062	breakline	--
2098529595	breakline	--
2098529216	breakline	--
2098528876	kade	--
2098528876	kade	--
2098528907	kade	--
2098530198	breakline	--
2098528909	kade	--
2098529127	breakline	--
2098529865	breakline	--
2098528880	kade	--
2098529404	breakline	--
2098530059	breakline	--
2098529639	breakline	--
2098529292	breakline	--
2098528909	kade	--
2098528994	buildup	--
2098530161	breakline	--
2098528898	kade	--
2098530026	breakline	--
2098528955	buildup	--
2098530189	breakline	--
2098528898	kade	--
2098528859	kade	--
2098528918	kade	--
2098528896	kade	--
2098530431	water	-0,56
2098529210	breakline	--
2098528891	kade	--
2098528859	kade	--
2098530087	breakline	--
2098530356	water	-1,92



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528909	kade	--
2098529914	breakline	--
2098528876	kade	--
2098528886	kade	--
2098530408	water	-0,52
2098528875	kade	--
2098529604	breakline	--
2098530159	breakline	--
2098528843	kade	--
2098528886	kade	--
2098529900	breakline	--
2098529806	breakline	--
2098528843	kade	--
2098528906	kade	--
2098530168	breakline	--
2098528867	kade	--
2098528886	kade	--
2098528886	kade	--
2098528896	kade	--
2098529837	breakline	--
2098528858	kade	--
2098528816	kade	--
2098528909	kade	--
2098528859	kade	--
2098528816	kade	--
2098528909	kade	--
2098530011	breakline	--
2098528896	kade	--
2098529198	breakline	--
2098529293	breakline	--
2098528892	kade	--
2098530434	water	-0,54
2098528909	kade	--
2098529080	breakline	--
2098529143	breakline	--



Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098529018	buildup	--
2098528905	kade	--
2098528896	kade	--
2098529545	breakline	--
2098529456	breakline	--
2098530185	breakline	--
2098528909	kade	--
2098529068	breakline	--
2098528880	kade	--
2098528923	kade	--
2098528993	buildup	--
2098528876	kade	--
2098529220	breakline	--
2098529573	breakline	--
2098530138	breakline	--
2098528923	kade	--
2098528876	kade	--
2098530175	breakline	--
2098528923	kade	--
2098528896	kade	--
2098529827	breakline	--
2098528875	kade	--
2098529622	breakline	--
2098529605	breakline	--
2098528886	kade	--
2098528894	kade	--
2098530074	breakline	--
2098529055	breakline	--
2098528898	kade	--
2098528898	kade	--
2098529144	breakline	--
2098529805	breakline	--
2098529723	breakline	--
2098528993	buildup	--
2098528954	buildup	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528989	buildup	--
2098530172	breakline	--
2098530402	water	--
2098528901	kade	--
2098529182	breakline	--
2098528876	kade	--
2098529142	breakline	--
2098528898	kade	--
2098530426	water	-1,37
2098530447	water	--
2098529314	breakline	--
2098529775	breakline	--
2098529407	breakline	--
2098529362	breakline	--
2098528954	buildup	--
2098530201	breakline	--
2098529899	breakline	--
2098529025	breakline	--
2098530078	breakline	--
2098528876	kade	--
2098529183	breakline	--
2098528903	kade	--
2098528843	kade	--
2098528875	kade	--
2098528909	kade	--
2098528909	kade	--
2098528909	kade	--
2098528912	kade	--
2098529087	breakline	--
2098530200	breakline	--
2098528876	kade	--
2098528909	kade	--
2098528949	buildup	--
2098528886	kade	--
2098528898	kade	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528859	kade	--
2098528896	kade	--
2098528886	kade	--
2098530316	breakline	--
2098528984	buildup	--
2098528985	buildup	--
2098528949	buildup	--
2098528955	buildup	--
2098529028	breakline	--
2098528850	kade	--
2098530444	water	-1,37
2098529188	breakline	--
2098530357	water	-1,88
2098530196	breakline	--
2098530023	breakline	--
2098528839	kade	--
2098528898	kade	--
2098528886	kade	--
2098528867	kade	--
2098530354	water	-2,01
2098528859	kade	--
2098528886	kade	--
2098530362	water	-1,37
2098530225	breakline	--
2098528867	kade	--
2098528921	kade	--
2098529403	breakline	--
2098530071	breakline	--
2098529014	buildup	--
2098528994	buildup	--
2098528876	kade	--
2098530169	breakline	--
2098529988	breakline	--
2098528817	kade	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van hoogtelijnen

Model: model wegverkeer  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
2098528898	kade	--
2098529826	breakline	--
2098528840	kade	--
2098529014	buildup	--
2098528898	kade	--
2098528909	kade	--
2098529872	breakline	--
2098528894	kade	--
2098528896	kade	--
2098530172	breakline	--
2098528898	kade	--
2098530192	breakline	--
2098528894	kade	--
2098529021	buildup	--
2098529846	breakline	-0,49
2098529810	breakline	--
2098528993	buildup	--
2098529137	breakline	--
2098529433	breakline	--
2098529015	buildup	--
2098528876	kade	--
2098529961	breakline	--
2098529325	breakline	--
2098528852	kade	--
2098528898	kade	--
2098529276	breakline	--
2098529436	breakline	--
2098528909	kade	--
2098530072	breakline	--
2098528886	kade	--
2098528898	kade	--
2098529995	breakline	--
2098529367	breakline	--
2098528909	kade	--
2098528875	kade	--



Adviesburo Van der Boom bv Zutphen  
20-281 Geestdorp 10 Woerden

Bijlage II november 2020  
Lijst van rekenparameters

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: model wegverkeer

Model eigenschap	
Omschrijving	model wegverkeer
Verantwoordelijke	ad
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaï RMW-2012
Aangemaakt door	john ruijter op 11-3-2013
Laatst ingezien door	ad op 30-11-2020
Model aangemaakt met	Geomilieu V2.13
Origineel project	Woerden
Originele omschrijving	Uitsnede Geestdorp 10
Geïmporteerd door	E.Tabak op 2-11-2020
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	1500
Zoekafstand [m]	1500
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	0,50
Zichthoek [grd]	2
Maximale reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50









INVENTERRA

**Verkennd bodemonderzoek**

Geestdorp 10

Woerden

20-2361.1-R01AvH

---

A hand wearing a white nitrile glove holds a clear test tube containing dark soil. A small green seedling with two leaves is growing out of the soil. The background is a soft-focus green field.

TOT IN DE  
BODEM  
UITGEZOCHT





## COLOFON

<b>Opdrachtgever</b>	Buro SRO 't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
<b>Locatie</b>	Geestdorp 10 te Woerden
<b>Type onderzoek</b>	Verkennd bodemonderzoek NEN 5740
<b>Rapportnummer</b>	20-2361.1-R01AvH
<b>Datum rapport</b>	9 april 2021
<b>Auteur</b>	(naam) Projectleider Bodem  (handtekening)
<b>Kwaliteitscontrole</b>	(naam) Projectleider Bodem  (handtekening)

### **Inventerra**

Nijverheidsweg 34  
3341 LJ Hendrik-Ido-Ambacht

(078) 682 24 55  
info@inventerra.nl





## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
<b>2. MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK NEN 5725 .....</b>	<b>2</b>
2.1 Algemeen.....	2
2.2 Verzamelde informatie vooronderzoek .....	2
2.3 Hypothese .....	4
<b>3. ONDERZOEKSSTRATEGIE EN UITVOERING VERKENNEND BODEMONDERZOEK NEN 5740 ...</b>	<b>5</b>
3.1 Onderzoeksstrategie.....	5
3.2 Uitvoering veldwerk.....	5
3.3 Uitvoering chemisch-analytisch onderzoek .....	6
<b>4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN .....</b>	<b>8</b>

## BIJLAGEN

1.	Weergave onderzoekslocatie
1.1	Kadastrale gegevens en omgevingskaart
1.2	Situatietekening
1.3	Foto's
2.	Boorprofielen
3.	Analysecertificaten
4.	Toetsingskader
5.	Resultaten vooronderzoek
6.	Kwaliteitsaspecten van het onderzoek





## 1. INLEIDING

In opdracht van Buro SRO heeft Inventerra in maart 2021 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie Geestdorp 10 te Woerden.

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist. Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Onderhavig onderzoek is uitgevoerd conform de werkwijze volgens de NEN 5725:2017 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek).

### Kwaliteit

Inventerra is door Normec Certifications gecertificeerd voor de BRL SIKB 2000, protocol 2001, 2002 en 2018 (certificaatnummer EC-SIK-20241) en de BRL SIKB 6000, protocol 6001 en 6002 (certificaatnummer EC-SIK-60009) en is tevens door TÜV Nederland gecertificeerd voor de algemene kwaliteitsnorm NEN-EN-ISO 9001.

De genoemde beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000 is onderdeel van een certificatiesysteem voor het gehele proces van veldwerk bij milieuhygiënisch onderzoek, inclusief alle secundaire processen, dat begint bij de acceptatie van het veldwerk en dat eindigt bij de overdracht van veldgegevens en monsters, inclusief de daarbij horende veldwerkrapportage, aan de opdrachtgever.

Op dit bodemonderzoek zijn de volgende protocollen, behorende bij de BRL SIKB 2000, van toepassing:

- ☒ 2001 – Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen.
- ☒ 2002 – Het nemen van watermonsters.
- ☐ 2018 – Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem.

De beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000 is niet van toepassing op:

- de processen vóór het veldwerk, zoals vraagstelling, gegevens verzamelen en onderzoeksvoorstel;
- de processen ná het veldwerk, zoals laboratoriumanalyses, interpretatie van analyse- en veldwerkresultaten en advies;
- veldwerk anders dan middels de technieken boringen, steken en graven van sleuven, inclusief alle veldwerk dat volgt op deze technieken zoals plaatsen van peilbuizen of bemonsteren van peilbuizen;
- de monsterneming in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

Inventerra verklaart hierbij geen organisatorische, financiële of juridische binding te hebben met de opdrachtgever en/of de onderhavige onderzoekslocatie en verklaart daarmee te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in Kwalibo (Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer).





## 2. MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK NEN 5725

### 2.1 Algemeen

Om inzicht te krijgen over de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie en eventueel de beïnvloeding vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd. De te verzamelen informatie is afhankelijk van de aanleiding en het doel van het vooronderzoek. De aanleiding voor het navolgend beschreven vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van het uit te voeren bodemonderzoek (aanleiding A uit de NEN 5725:2017).

Ten behoeve hiervan dient in ieder geval informatie te worden verzameld over:

- Bodemopbouw en geohydrologie, inclusief informatie over de verwachte aan- of afwezigheid van antropogene lagen in de bodem;
- Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart, reeds uitgevoerde bodemonderzoeken en of mogelijk sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situaties, asbest, activiteiten en/of ongewone voorvallen, op basis van het voormalige en huidige gebruik.

Voor het verzamelen van de benodigde informatie kunnen meerdere informatiebronnen worden geraadpleegd, zoals:

- Informatie/interview(s) eigenaar en/of opdrachtgever
- Archieven gemeente, milieudienst en/of provincie
- Online bronnen zoals Bodemloket.nl en Topotijdreis.nl
- Bodemkwaliteitskaarten
- Topografische kaarten
- Geohydrologische kaarten

Verder dient een terreinverkenning te worden uitgevoerd. Deze kan eventueel meteen voorafgaand aan de uitvoering van het veldwerk worden uitgevoerd.

Vermeld dient te worden dat de verantwoordelijkheid voor de resultaten van onderhavig onderzoek wordt beperkt tot de aan deze resultaten ten grondslag liggende en op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens, alsmede de bij de terreininspectie(s) ter plaatse van de onderzoekslocatie geconstateerde situatie.

### 2.2 Verzamelde informatie vooronderzoek

In de navolgende tabel is de tijdens het vooronderzoek verzamelde relevante informatie weergegeven.

Tabel 1 Overzicht verzamelde informatie vooronderzoek

Gegevens onderzoekslocatie	
Adres	Geestdorp 10 te Woerden
Kadaster	Woerden, sectie A, nrs. 1673, 7800, 1986 (ged.) en 11 (ged.)
XY-coördinaten	X: 121.400 Y: 456.500
Begrenzing onderzoekslocatie	De begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt ca. 4.600 m <sup>2</sup> .
Huidig gebruik	Bedrijfswoning met tuin
Toekomstig gebruik	Gepland is de wijziging van de bestemming.
Omgeving	De locatie wordt deels omringd door agrarische percelen. Oostelijk bevindt zich een manege. Zuidelijk bevindt zich de openbare weg met aan de andere zijde woningen.





Vervolg tabel 1 Overzicht verzamelde informatie vooronderzoek

Overige informatie vooronderzoek	
Informatie eigenaar	Op de locatie is geen sprake van een onder- of bovengrondse olietank en voor zover bekend ook nooit geweest. Bij de aanleg van een ontsluitingsweggetje in 2016 is gecertificeerd puin gebruikt. Er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De locatie was onderdeel van een manege. Er is geen sprake van asbesthoudende daken of beschoeiingen.
Terreinverkenning	<ul style="list-style-type: none"><li>De locatie betreft een boerderijwoning. Rondom is sprake van verhardingen met klinkers en grind en een tuin met waterpartijen.</li><li>Bij de terreininspectie is aandacht besteed aan het voorkomen van verdachte punten, zoals brandplaatsen, terreinophogingen of verzakkingen, aanwezigheid van puin op de bodem en de aanwezigheid van asbestverdachte bouw- en/of verhardingsmaterialen. Voornoemde aspecten zijn niet waargenomen.</li></ul>
Kaartmateriaal	Topotijdreis: Rond 1920 was op een deel van de locatie al bebouwing aanwezig. Uit historisch kaartmateriaal blijkt verder dat in de periodes 1948 tot 1958 en 1968 tot 1980 (een deel van) het terrein in gebruik was als boomgaard. Voor zover te herleiden zijn er geen sloten op de onderzoekslocatie gedempt.
Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU)	De locatie is gelegen in een gebied waar in het verleden sprake was van boomgaarden. Van de onderzoekslocatie is geen verdere informatie bekend. Uit de opgevraagde gegevens blijkt dat op het naastgelegen terrein (huidige manege aan de oostzijde) enkele bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Bij de bouw is grond afgegraven en in depot gezet. Deze grond bleek verontreinigd met diverse stoffen waaronder asbest. De grond is op aangeven van het bevoegd gezag afgevoerd naar een erkend verwerker. Bij de manege is sprake geweest van een bovengrondse olietank die in slechte staat was en waar een bodemverontreiniging met olie werd geconstateerd. De tank is verwijderd en de verontreinigde grond is afgevoerd naar een erkend verwerker.
Bodemloket.nl	Geen informatie
Bodemkwaliteitskaart	De locatie is gelegen in een zone met ontgravingklasse "Wonen" voor de bovengrond en "Landbouw/natuur" voor de ondergrond.
Geohydrologie (DinoLoket en Grondwaterkaarten TNO)	Holocene deklaag, bestaande uit voornamelijk klei en veen: tot ca. 8 m-mv Watervoerend pakket, bestaande uit zandige afzettingen van de Formaties van Bostel, Kreftenheye, Urk en Sterksel: dikte circa 50 meter Stromingsrichting van het freatisch grondwater: beïnvloed door lokale factoren Stromingsrichting grondwater in eerste watervoerend pakket: noordwestelijk

In bijlage 1 zijn de kadastrale informatie, foto's, gemaakt tijdens de terreininspectie, en de situatietekening bijgevoegd. In bijlage 5 zijn relevante gegevens van het vooronderzoek opgenomen. De genoemde rapporten van de uitgevoerde onderzoeken op het naastgelegen terrein zijn niet in de bijlagen opgenomen, maar kunnen op verzoek worden nagezonden.





## 2.3 Hypothese

Ten behoeve van het opstellen van de onderzoekshypothese(s) dienen de volgende onderzoeksvragen te worden beantwoord:

### ***Wat is de afbakening van de onderzoekslocatie?***

De begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven op de situatietekening in bijlage 1.

### ***Welke kwaliteitsklasse is toegekend aan de bodem in de bodemkwaliteitskaart en welke lagen zijn daarbij te onderscheiden?***

De locatie is gelegen in een zone met ontgravingklasse "Wonen" voor de bovengrond en "Landbouw/natuur" voor de ondergrond.

### ***Is sprake van bodemvreemde lagen en waar bevinden deze zich?***

Bij de aanleg van een ontsluitingsweggetje in 2016 is gecertificeerd puin gebruikt. Er is op grond van het vooronderzoek geen aanleiding om te verwachten dat sprake is van overige bodemvreemde lagen, anders dan mogelijk straatzand onder de klinkers.

### ***Is de bodem asbestverdacht?***

Er is op grond van het vooronderzoek geen aanleiding om te verwachten dat de bodem verdacht is voor asbest.

### ***Is er sprake van beïnvloeding vanuit de omgeving van de bodemkwaliteit of de kwaliteit van het grondwater?***

Er wordt niet verwacht dat eventuele activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed.

### ***Is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem afdoende bekend of is bodemonderzoek noodzakelijk?***

Er is op de locatie nog geen bodemonderzoek uitgevoerd; derhalve is de uitvoering van bodemonderzoek nodig.

### ***Wordt op de locatie of een deel daarvan (een geval van ernstige) bodemverontreiniging vermoed?***

Op grond van de verzamelde informatie wordt rekening gehouden met een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen in de toplaag door de voormalige boomgaarden. Vanwege de langdurige bebouwing op de locatie, de ligging van de locatie in lintbebouwing en de op het naastgelegen terrein, bij de bouw van de manege, aangetroffen verontreinigingen in de ontgraven grond, wordt de bodem op onderhavige locatie tevens beschouwd als verdacht voor een diffuse historische verontreiniging met voornamelijk zware metalen en PAK.

### ***Is er sprake van potentiële bronnen van bodemverontreiniging, waar liggen ze en wat zijn verdachte parameters?***

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen potentiële (punt)bronnen van bodemverontreiniging bekend.

### ***Welke hypothese en strategie zijn van toepassing bij de uitvoering van bodemonderzoek?***

Voor wat betreft de algemene bodemkwaliteit wordt er vanuit gegaan dat sprake is van een diffuse bodembelasting van de toplaag met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB), zware metalen en PAK en is de onderzoeksstrategie voor een 'diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE-NL, NEN 5740) van toepassing.

Voor de ondergrond en het grondwater wordt uitgegaan van een onverdachte locatie (ONV-NL, NEN 5740).





### 3. ONDERZOEKSSTRATEGIE EN UITVOERING VERKENNEND BODEMONDERZOEK NEN 5740

#### 3.1 Onderzoeksstrategie

Op basis van de in het vorige hoofdstuk geformuleerde hypothesen en onderzoeksstrategieën is de minimaal benodigde onderzoeksinspanning bepaald. In onderstaande tabel is aangegeven welke werkzaamheden en analyses volgens de NEN 5740 worden verricht.

Tabel 2 Veldwerkzaamheden en analyses

Locatie	Strategie	Veldwerk		Analyses		
		boringen	peilbuizen	bg/vd	og	gw
Alg. bodemkwaliteit, opp. ca. 4.600 m <sup>2</sup>	VED-HE-NL en ONV-NL	14x 0,5 in vd 3x 2,0 m-mv	1x	3x OCB 3x NENG	1x NENG	1x NENW

Verklaring tabel:

m-mv: meter-maaiveld      bg: bovengrond      vd: verdachte laag      og: ondergrond      gw: grondwater

OCB : organochloorbestrijdingsmiddelen en organische stof

NENG : standaard pakket grond (droge stofgehalte, organisch stof- en lutumgehalte, 9 zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 VROM), polychloorbifenylen (PCB), minerale olie)

NENW : standaard pakket grondwater (9 zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylene, naftaleen en styreen),

Het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in en op de bodem beperkt zich tot het doen van waarnemingen tijdens de terreininspectie en tijdens het boren. Dit asbestonderzoek is indicatief. Specifiek onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in grond en/of puin, conform de NEN 5707/5897, maakt geen onderdeel uit van dit bodemonderzoek.

Aangezien het niet mogelijk was om in pandig te boren kan geen uitspraak worden gedaan over de bodemkwaliteit onder de bebouwing. We gaan er vanuit dat de bodemkwaliteit onder de bebouwing niet (noemenswaardig) zal afwijken van de bodemkwaliteit rondom.

#### 3.2 Uitvoering veldwerk

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen 2001 en 2002. De veldwerkzaamheden in het kader van protocol 2001 en 2002 zijn uitbesteed aan BodemBasics B.V. te Oosterhout. De uitvoerend veldmedewerkers van BodemBasics B.V., dhr. L. Knoop (protocol 2001) en dhr. N. Fleischmann (protocol 2002), zijn in dit kader geregistreerd bij Rijkswaterstaat Leefomgeving onder certificaatnr. NC-SIK-20330.

Op 16 maart 2021 zijn in totaal 18 boringen (boringen 01 t/m 18) geplaatst, in diepte variërend van 1,0 – 3,0 m-mv. Boring 06, centraal op het terrein, is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. De situering van de boringen en de peilbuis en enkele overzichtsfoto's zijn weergegeven in bijlage 1.2 en 1.3.

Het omhoog gebrachte bodemmateriaal is ter plaatse zintuiglijk beoordeeld, de vrijgekomen grond is geclassificeerd en bodemvreemde elementen en waarneembare afwijkingen (zoals kleur, geur, bijmengingen, verontreinigingen) zijn beschreven in boorprofielen, welke in bijlage 2 zijn bijgevoegd. Bij iedere boring zijn monsters genomen van de te onderscheiden bodemlagen.

De bodem op de locatie bestaat uit klei tot de maximale boordiepte, met plaatselijk onder de klinkerverharding een laag straatzand. Het grondwater bevond zich tijdens het veldwerk op een diepte van circa 1,0 à 1,5 m-mv. In de navolgende tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden tijdens het plaatsen van de boringen weergegeven.





Tabel 3 Visuele waarnemingen tijdens plaatsing boringen

Boring	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
05	1,00	0,00 - 0,50	Klei	sporen baksteen
06	3,00	0,08 - 0,15	Zand	resten baksteen
		0,15 - 0,25	Zand	sterk baksteenhoudend
08	1,00	0,50 - 1,00	Klei	zwak baksteenhoudend
09	2,00	0,50 - 1,00	Klei	matig baksteenhoudend
011	1,00	0,30 - 0,50	Klei	matig baksteenhoudend
015	1,00	0,40 - 0,60	Klei	zwak baksteenhoudend
017	1,00	0,00 - 0,50	Klei	sporen baksteen

In en op de bodem is geen asbestverdacht (plaat)materiaal waargenomen; onder asbestverdacht (plaat)materiaal wordt materiaal verstaan dat op basis van voorkennis en/of een visuele beoordeling een hoeveelheid asbest zou kunnen bevatten.

Het grondwater uit de geplaatste peilbuis 06 is op 23 maart 2021 door dhr. N. Fleischmann van BodemBasics B.V. zorgvuldig afgepompt en bemonsterd. De resultaten van de veldmetingen en eventuele bijzonderheden zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4 Resultaten veldmetingen en waarnemingen tijdens monsternamen grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH	EGV ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Troebelheid (NTU)*	Bijzonderheden
06	2,00 - 3,00	0,86	6,8	264	8,6	-

Verklaring tabel: pH: zuurgraad EGV: elektrisch geleidend vermogen

\*: Bij een NTU >10 dient het grondwater als troebel te worden beschouwd

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen kritieke afwijkingen van de proceseisen opgetreden.

### 3.3 Uitvoering chemisch-analytisch onderzoek

In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de geanalyseerde grond- en grondwatermonsters en de uitgevoerde analyses. De analyseresultaten zijn getoetst aan het vigerende bodembeleid en zijn eveneens weergegeven in de tabel. Daarbij zijn alleen de parameters vermeld die verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrond- c.q. streefwaarde(n). De analysecertificaten zijn bijgevoegd in bijlage 3. In bijlage 4 is het wettelijk toetsingskader beschreven en is de uitgebreide toetsing van de analyseresultaten bijgevoegd.



Tabel 5 Overzicht grond- en grondwatermonsters en analyseresultaten

Grond	Boring met traject (m-mv)	Analyse	Toelichting	> AW	> T	> I
MM01	02 (0,00 - 0,40)	NENG	Kleiige bovengrond, visueel onverdacht	Zink (0,07)	-	-
	03 (0,00 - 0,40)			Kwik (-)		
	04 (0,00 - 0,50)			Lood (0,01)		
	07 (0,00 - 0,50)					
MM02	012 (0,15 - 0,50)	NENG	Kleiige bovengrond, visueel onverdacht	Zink (0,01)	-	-
	013 (0,00 - 0,50)			Kwik (-)		
	014 (0,00 - 0,50)			Lood (0,1)		
	018 (0,00 - 0,30)					
MM03	08 (0,50 - 1,00)	NENG	Klei met bijmengingen van baksteen. Verdacht voor verontreiniging met vooral zware metalen en PAK	Lood (0,05)	-	-
	09 (0,50 - 1,00)					
	011 (0,30 - 0,50)					
	015 (0,40 - 0,60)					
MM04	01 (0,50 - 1,00)	NENG	Kleiige ondergrond, visueel onverdacht	-	-	-
	06 (0,50 - 1,00)					
	09 (1,00 - 1,50)					
	011 (0,50 - 1,00)					
	016 (0,50 - 1,00)					
MM05	01 (0,00 - 0,30)	OCB	Bovengrond, verdacht voor bestrijdingsmiddelen	Som 21 OCB ()	-	-
	03 (0,00 - 0,30)			DDE (som) (0,23)		
	04 (0,00 - 0,30)			DDD (som) (-)		
	08 (0,00 - 0,30)					
MM06	07 (0,00 - 0,30)	OCB	Bovengrond, verdacht voor bestrijdingsmiddelen	DDE (som) (0,03)	-	-
	010 (0,00 - 0,30)					
	011 (0,08 - 0,30)					
	014 (0,00 - 0,30)					
MM07	013 (0,00 - 0,30)	OCB	Bovengrond, verdacht voor bestrijdingsmiddelen	-	-	-
	016 (0,00 - 0,30)					
	017 (0,00 - 0,30)					
	018 (0,00 - 0,30)					
Grondwater	Filterstelling (m-mv)	Analyse	Toelichting	> S	> T	> I
06-1-1	2,00 - 3,00	NENW	-	Barium (0,43)	-	-

Verklaring tabel:

OCB : organochloorbestrijdingsmiddelen en organische stof

NENG : standaard pakket grond

NENW : standaard pakket grondwater

> AW : overschrijding achtergrondwaarde(n)

> S : overschrijding streefwaarde(n)

> T : overschrijding voormalige tussenwaarde(n)

> I : overschrijding interventiewaarde(n)

- : geen overschrijding

(getal) : verontreinigingsfactor t.o.v. de interventiewaarde (interventiewaarde is factor 1)

(-) : verontreinigingsfactor is kleiner dan 0,01





#### 4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van Buro SRO heeft Inventerra in maart 2021 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie Geestdorp 10 te Woerden. Op de onderzoekslocatie, met een oppervlakte van circa 4.600 m<sup>2</sup>, is een bedrijfswoning aanwezig. Het terrein rondom is deels verhard met klinkers en grind en bestaat voor het overige uit tuin.

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist. Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met OCB, zware metalen en PAK.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zonder bijmengingen (0,0 – 0,5 m-mv, MM01 en MM02) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en zink aangetoond.
- In de grond, met bijmengingen van baksteen (0,3 – 1,0 m-mv, MM03) is een lichte verontreiniging met lood vastgesteld.
- In de ondergrond (0,5 – 1,5, MM04) zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- De teeltlaag op de locatie (0 – 0,3 m-mv) is licht (MM05 en MM06) respectievelijk niet (MM07) verontreinigd met organochloorbestrijdingsmiddelen.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 06) is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Deze wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd omdat lichte verontreinigingen met OCB en zware metalen zijn aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Dit onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter géén partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van beperkingen in de hergebruiksmogelijkheden en/of van verwerkingskosten. Ook kan door derden, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden en/of een onderzoek naar PFAS. Bij graafwerkzaamheden in de grond dient rekening gehouden te worden met eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400. Voor verdere informatie hierover kunt u zich tot Inventerra wenden.

Het bodemonderzoek heeft over het algemeen een geldigheid van 2 tot 5 jaar.





## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Weergave onderzoekslocatie
Bijlage 1.1	Kadastrale gegevens
Bijlage 1.2	Situatietekening
Bijlage 1.3	Foto's
Bijlage 2	Boorprofielen
Bijlage 3	Analysecertificaten
Bijlage 4	Toetsingskader en toetsingswaarden
Bijlage 5	Resultaten vooronderzoek
Bijlage 6	Kwaliteitsaspecten van het onderzoek





## **Bijlage 1      Weergave onderzoekslocatie**





## **Bijlage 1.1    Kadastrale gegevens**





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woerden

Sectie A

Perceel 1673

**kadaster**



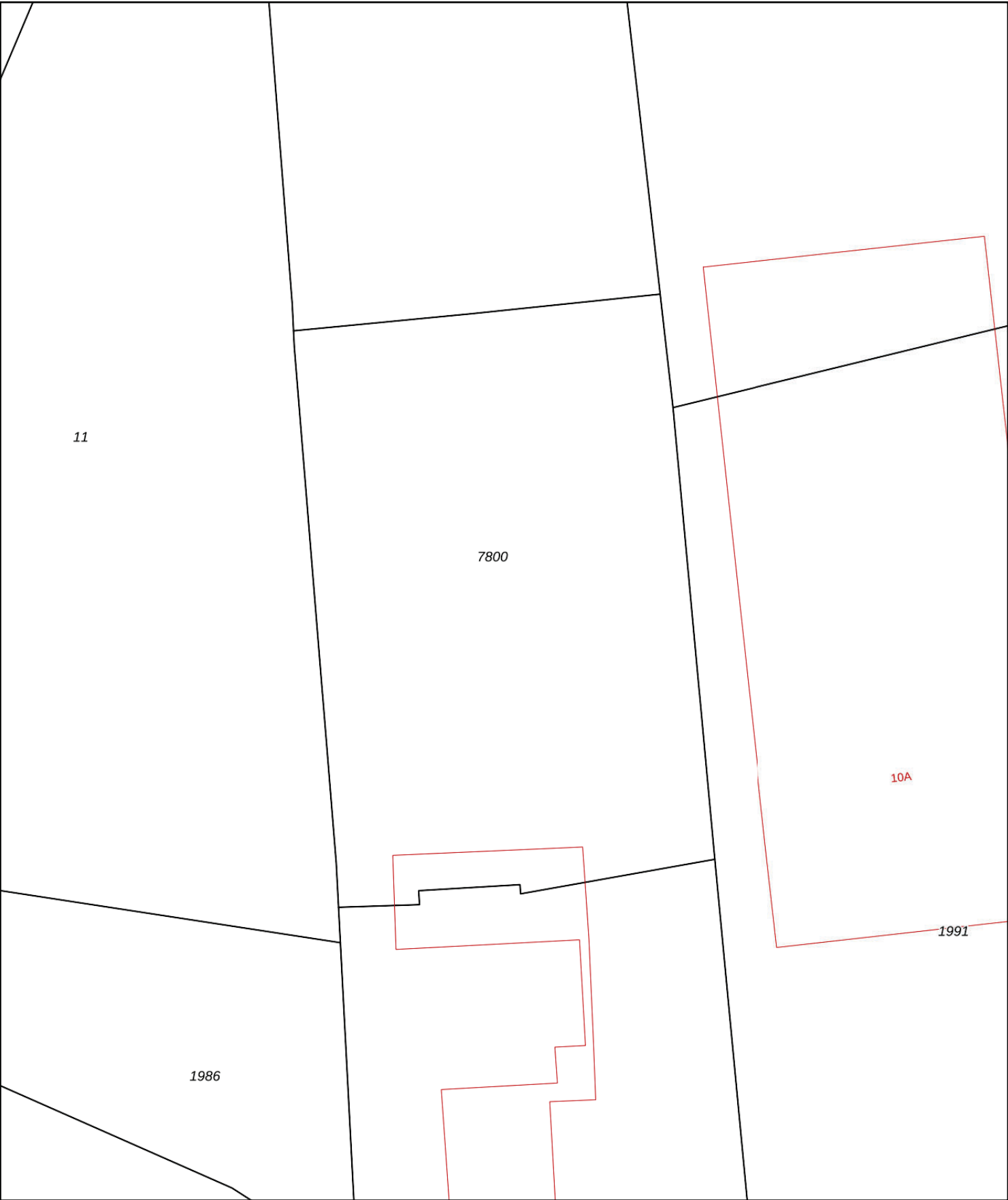
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	A
Perceel	7800

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

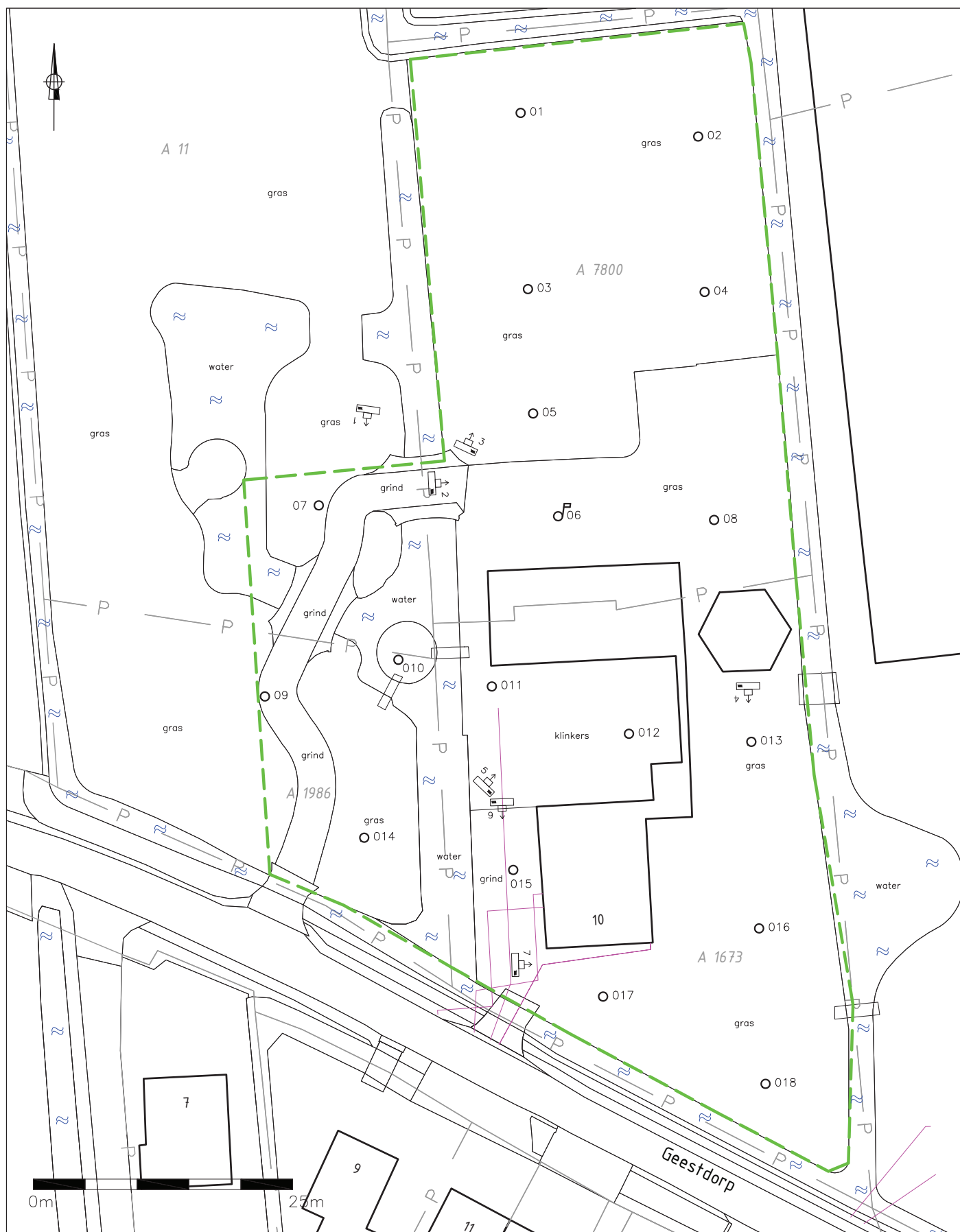
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





## **Bijlage 1.2    Situatietekening**






#### LEGENDA

- geplaatste boring
- ♂ geplaatste peilbuis
- grens onderzoekslocatie
- contour bebouwing
- tracé kabels en leidingen (KLIC)
- P- perceelgrens
- 1673 perceelnummer
- 1 fotostandpunt

TITEL Situering boringen en peilbuis

PROJECT Verkennend bodemonderzoek Geestdorp 10 te Woerden

OPDRACHTGEVER Bureau SRO

 <b>INVENTERRA</b>	FORMAAT	A4	SCHAAL	1:500
	PROJECTNR.	20-2361.1	BIJLAGE	1.2
	DATUM	26-03-2021	TEKENAAR	ML

Let op: door scannen en kopiëren kan de schaal veranderen!





## Bijlage 1.3 Foto's

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7





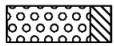


## **Bijlage 2      Boorprofielen**

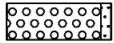


## Legenda (conform NEN 5104)

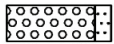
### grind



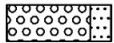
Grind, siltig



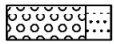
Grind, zwak zandig



Grind, matig zandig



Grind, sterk zandig

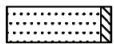


Grind, uiterst zandig

### zand



Zand, kleiig



Zand, zwak siltig



Zand, matig siltig

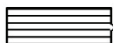


Zand, sterk siltig



Zand, uiterst siltig

### veen



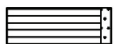
Veen, mineraalarm



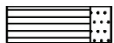
Veen, zwak kleiig



Veen, sterk kleiig

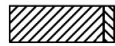


Veen, zwak zandig

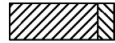


Veen, sterk zandig

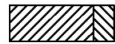
### klei



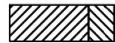
Klei, zwak siltig



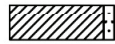
Klei, matig siltig



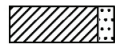
Klei, sterk siltig



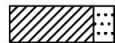
Klei, uiterst siltig



Klei, zwak zandig



Klei, matig zandig



Klei, sterk zandig

### leem



Leem, zwak zandig



Leem, sterk zandig

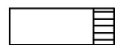
### overige toevoegingen



zwak humeus



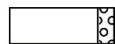
matig humeus



sterk humeus



zwak grindig



matig grindig



sterk grindig

### geur

- geen geur
- ◐ zwakke geur
- ◑ matige geur
- ◒ sterke geur
- ◓ uiterste geur

### olie

- geen olie-water reactie
- ◐ zwakke olie-water reactie
- ◑ matige olie-water reactie
- ◒ sterke olie-water reactie
- ◓ uiterste olie-water reactie

### p.i.d.-waarde

- ◐ >0
- ◑ >1
- ◒ >10
- ◓ >100
- ◔ >1000
- ◕ >10000

### monsters

- ◐ geroerd monster
- ◓ ongeroerd monster

### overig

- ▲ bijzonder bestanddeel
- ◐ Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- ◑ grondwaterstand
- ◒ Gemiddeld laagste grondwaterstand

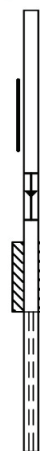


slib



water

### peilbuis



blinde buis

casing

hoogste grondwaterstand  
gemiddelde grondwaterstand  
laagste grondwaterstand

bentoniet afdichting

filter

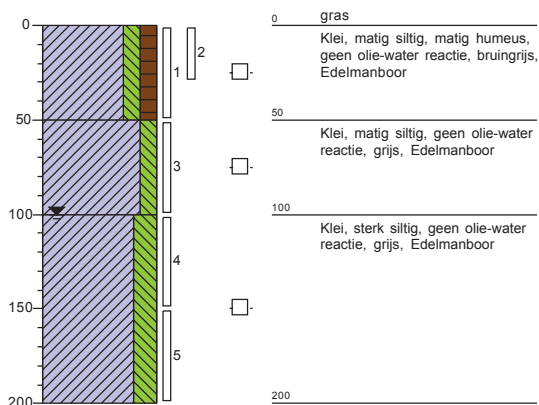
Voor de mate van bijmenging met bijzondere bestanddelen worden de volgende gradaties en percentages gehanteerd:

- Sporen <1%
- Zwak <5%
- Matig 5 – 15%
- Sterk 15 – 50%
- Uiterst 50 – 80%
- Volledig >80%

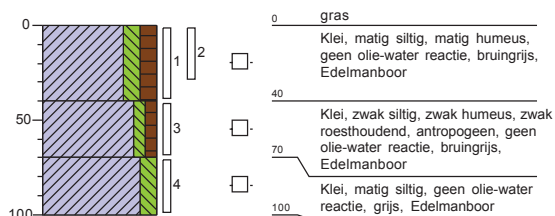


**Boring: 01**

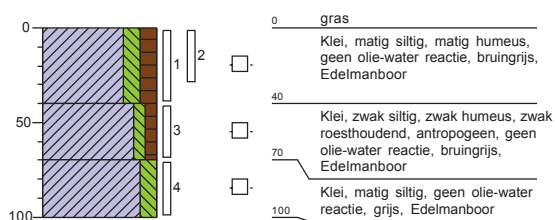
Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop  
 GWS (cm-mv): 100

**Boring: 02**

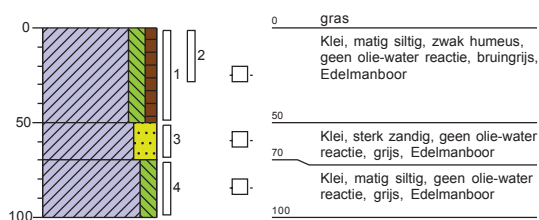
Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop

**Boring: 03**

Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop

**Boring: 04**

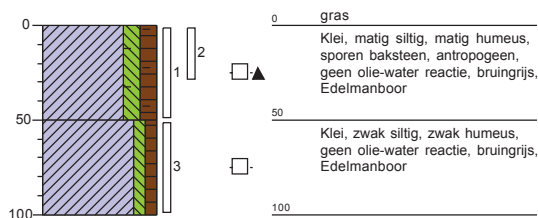
Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop





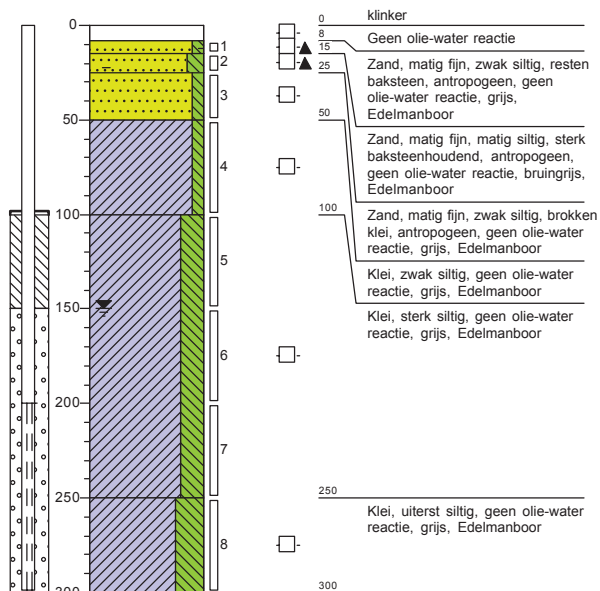
### Boring: 05

Datum plaatsing: 16-3-2021  
Boormeester: Lars Knoop



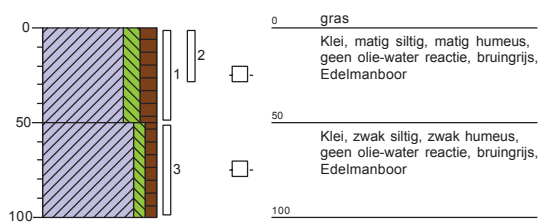
### Boring: 06

Datum plaatsing: 16-3-2021  
Boormeester: Lars Knoop  
GWS (cm-mv): 150



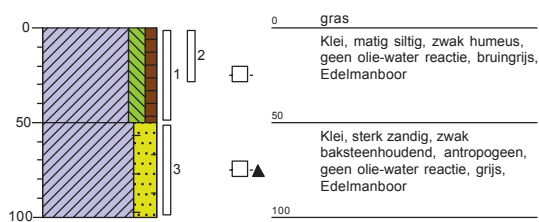
### Boring: 07

Datum plaatsing: 16-3-2021  
Boormeester: Lars Knoop



### Boring: 08

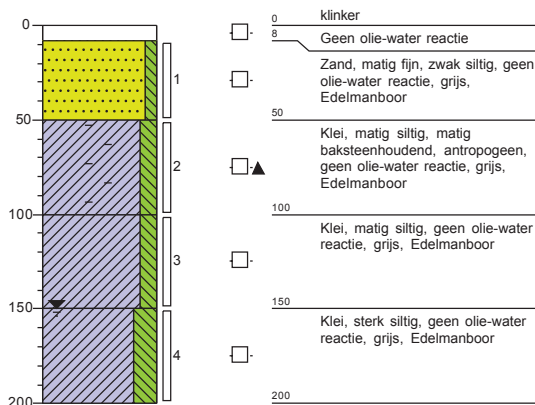
Datum plaatsing: 16-3-2021  
Boormeester: Lars Knoop



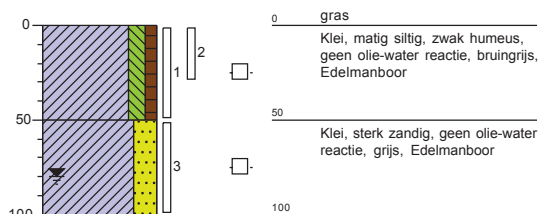


**Boring: 09**

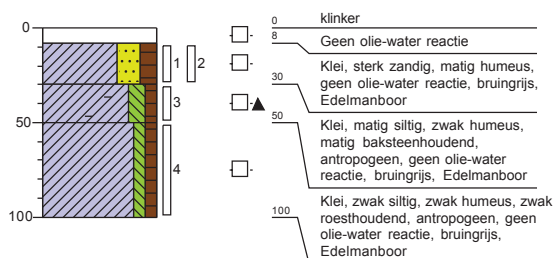
Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop  
 GWS (cm-mv): 150

**Boring: 010**

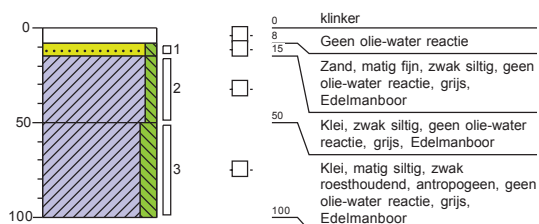
Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop  
 GWS (cm-mv): 80

**Boring: 011**

Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop

**Boring: 012**

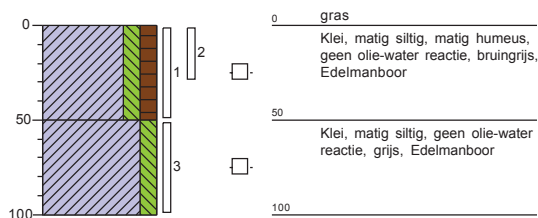
Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop





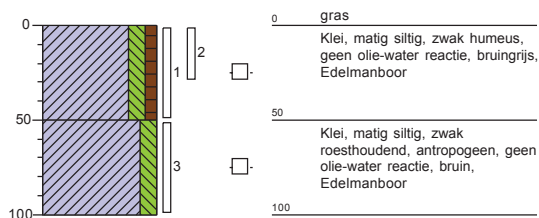
### Boring: 013

Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop



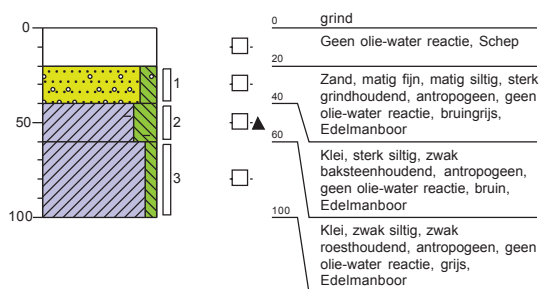
### Boring: 014

Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop



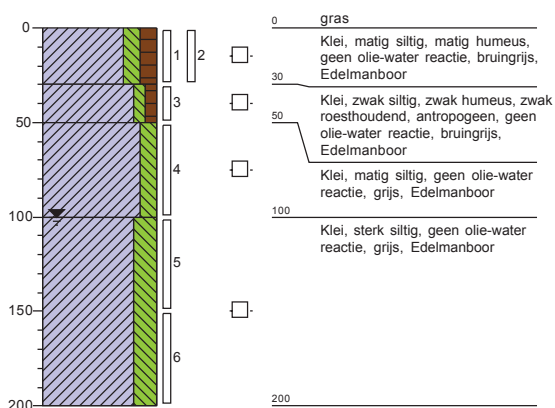
### Boring: 015

Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop



### Boring: 016

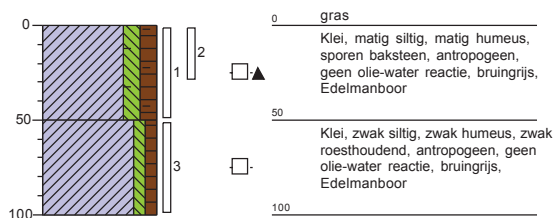
Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop  
 GWS (cm-mv): 100





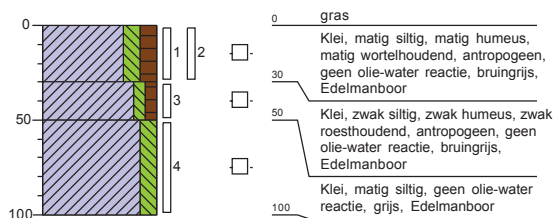
## Boring: 017

Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop



## Boring: 018

Datum plaatsing: 16-3-2021  
 Boormeester: Lars Knoop







## **Bijlage 3      Analysecertificaten**



Inventerra Milieuadviesbureau  
T.a.v. (naam)  
Nijverheidsweg 34  
3341 LJ HENDRIK-IDO-AMBACHT

## Analysecertificaat

Datum: 24-Mar-2021

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2021043407/1
Uw project/verslagnummer	20-2361.1
Uw projectnaam	Geestdorp 10 te Woerden
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	16-Mar-2021

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

(handtekening)

(naam)

Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Analysecertificaat**

Uw project/verslagnummer 20-2361.1  
 Uw projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021043407/1  
 Startdatum analyse 17-Mar-2021  
 Datum einde analyse 24-Mar-2021  
 Rapportagedatum 24-Mar-2021/10:22  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/5

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
<b>Voorbehandeling</b>						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>						
S Droge stof	% (m/m)	76.5	74.3	78.1	72.7	78.2
S Organische stof	% (m/m) ds	6.3	6.4	4.3	2.6	5.0 <sup>1)</sup>
Gloeirest	% (m/m) ds	92	92	94	95	95
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	21.7	27.8	21.8	30.7	
<b>Metalen</b>						
S Barium (Ba)	mg/kg ds	120	170	150	130	
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.39	0.36	0.29	<0.20	
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	9.1	12	9.7	10	
S Koper (Cu)	mg/kg ds	23	32	22	17	
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.19	0.16	0.12	0.051	
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	27	34	28	31	
S Lood (Pb)	mg/kg ds	52	98	68	22	
S Zink (Zn)	mg/kg ds	160	150	110	67	
<b>Minerale olie</b>						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5.4	<5.0	<5.0	<5.0	
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12	<11	<11	<11	
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6.0	<5.0	<5.0	<5.0	
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	<35	
<b>Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB</b>						
S alfa-HCH	mg/kg ds					<0.0010
S beta-HCH	mg/kg ds					<0.0010
S gamma-HCH	mg/kg ds					<0.0010
S delta-HCH	mg/kg ds					<0.0010

**Nr. Uw monsteromschrijving**

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	MM01 (0-50)	Grond (AS3000)	11932133
2	MM02 (0-50)	Grond (AS3000)	11932134
3	MM03 (30-100)	Grond (AS3000)	11932135
4	MM04 (50-150)	Grond (AS3000)	11932136
5	MM05 (0-30)	Grond (AS3000)	11932137

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting  
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99  
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl  
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNP00227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

**TESTEN**  
 RvA L010



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 20-2361.1  
 Uw projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021043407/1  
 Startdatum analyse 17-Mar-2021  
 Datum einde analyse 24-Mar-2021  
 Rapportagedatum 24-Mar-2021/10:22  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 2/5

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S Hexachloorbenzeen	mg/kg ds					<0.0010
S Heptachloor	mg/kg ds					<0.0010
S Heptachloorepoxide(cis- of A)	mg/kg ds					<0.0010
S Heptachloorepoxide(trans- of B)	mg/kg ds					<0.0010
S Hexachloorbutadieen	mg/kg ds					<0.0010
S Aldrin	mg/kg ds					<0.0010
S Dieldrin	mg/kg ds					<0.0010
S Endrin	mg/kg ds					<0.0010
S Isodrin	mg/kg ds					<0.0010
S Telodrin	mg/kg ds					<0.0010
S alfa-Endosulfan	mg/kg ds					<0.0010
Q beta-Endosulfan	mg/kg ds					<0.0010
S Endosulfansulfaat	mg/kg ds					<0.0020
S alfa-Chloordaan	mg/kg ds					<0.0010
S gamma-Chloordaan	mg/kg ds					<0.0010
S o,p'-DDT	mg/kg ds					0.0014
S p,p'-DDT	mg/kg ds					0.0078
S o,p'-DDE	mg/kg ds					0.0033
S p,p'-DDE	mg/kg ds					0.30
S o,p'-DDD	mg/kg ds					0.0092
S p,p'-DDD	mg/kg ds					0.018
S HCH (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.0021 <sup>2)</sup>
S Drins (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.0021 <sup>2)</sup>
S Heptachloorepoxide (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.0014 <sup>2)</sup>
S DDD (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.027
S DDE (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.30
S DDT (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.0092
S DDX (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.34
S Chloordaan (som) (factor 0,7)	mg/kg ds					0.0014 <sup>2)</sup>
S OCB (som) LB (factor 0,7)	mg/kg ds					0.35
S OCB (som) WB (factor 0,7)	mg/kg ds					0.35

### Nr. Uw monsteromschrijving

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monsternatrix	Monster nr.
1	MM01 (0-50)	Grond (AS3000)	11932133
2	MM02 (0-50)	Grond (AS3000)	11932134
3	MM03 (30-100)	Grond (AS3000)	11932135
4	MM04 (50-150)	Grond (AS3000)	11932136
5	MM05 (0-30)	Grond (AS3000)	11932137

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting  
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 20-2361.1  
 Uw projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021043407/1  
 Startdatum analyse 17-Mar-2021  
 Datum einde analyse 24-Mar-2021  
 Rapportagedatum 24-Mar-2021/10:22  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 3/5

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>						
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 <sup>2)</sup>	0.0049 <sup>2)</sup>	0.0049 <sup>2)</sup>	0.0049 <sup>2)</sup>	
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>						
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.087	0.068	0.060	<0.050	
S Anthraceen	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.24	0.20	0.15	<0.050	
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.13	0.10	0.082	<0.050	
S Chryseen	mg/kg ds	0.16	0.13	0.078	<0.050	
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.075	0.059	0.051	<0.050	
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.14	0.088	0.080	<0.050	
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.10	0.077	0.062	<0.050	
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.095	0.090	0.060	<0.050	
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.1	0.89	0.69	0.35 <sup>2)</sup>	

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monsternatrix	Monster nr.
1	MM01 (0-50)	Grond (AS3000)	11932133
2	MM02 (0-50)	Grond (AS3000)	11932134
3	MM03 (30-100)	Grond (AS3000)	11932135
4	MM04 (50-150)	Grond (AS3000)	11932136
5	MM05 (0-30)	Grond (AS3000)	11932137



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting  
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99  
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl  
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNP00227924525  
 BIC: BNPNL22A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 20-2361.1  
 Uw projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021043407/1  
 Startdatum analyse 17-Mar-2021  
 Datum einde analyse 24-Mar-2021  
 Rapportagedatum 24-Mar-2021/10:22  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 4/5

Analyse	Eenheid	6	7
<b>Voorbehandeling</b>			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>			
S Droge stof	% (m/m)	72.4	73.4
S Organische stof	% (m/m) ds	6.9 <sup>1)</sup>	7.4 <sup>1)</sup>
Gloeirest	% (m/m) ds	93	92
<b>Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB</b>			
S alfa-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S beta-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S gamma-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S delta-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Hexachloorbenzeen	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Heptachloor	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Heptachloorepoxide(cis- of A)	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Heptachloorepoxide(trans- of B)	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Aldrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Dieldrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Endrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Isodrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Telodrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
Q beta-Endosulfan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Endosulfansulfaat	mg/kg ds	<0.0020	<0.0020
S alfa-Chloordaan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S gamma-Chloordaan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S o,p'-DDT	mg/kg ds	0.0030	0.0013
S p,p'-DDT	mg/kg ds	0.020	0.011
S o,p'-DDE	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S p,p'-DDE	mg/kg ds	0.12	0.052
S o,p'-DDD	mg/kg ds	0.0011	<0.0010
<b>Nr. Uw monsteromschrijving</b>		<b>Opgegeven monstermatrix</b>	<b>Monster nr.</b>
6	MM06 (0-30)	Grond (AS3000)	11932138
7	MM07 (0-30)	Grond (AS3000)	11932139

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNP00227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting  
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 20-2361.1  
 Uw projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021043407/1  
 Startdatum analyse 17-Mar-2021  
 Datum einde analyse 24-Mar-2021  
 Rapportagedatum 24-Mar-2021/10:22  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 5/5

Analyse	Eenheid	6	7
S p,p'-DDD	mg/kg ds	0.0034	<0.0010
S HCH (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0021 <sup>2)</sup>	0.0021 <sup>2)</sup>
S Drins (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0021 <sup>2)</sup>	0.0021 <sup>2)</sup>
S Heptachloorepoxide (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0014 <sup>2)</sup>	0.0014 <sup>2)</sup>
S DDD (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0045	0.0014 <sup>2)</sup>
S DDE (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.12	0.052
S DDT (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.023	0.012
S DDX (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.15	0.066
S Chloordaan (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0014 <sup>2)</sup>	0.0014 <sup>2)</sup>
S OCB (som) LB (factor 0,7)	mg/kg ds	0.16	0.076
S OCB (som) WB (factor 0,7)	mg/kg ds	0.16	0.078

### Nr. Uw monsteromschrijving

6 MM06 (0-30)  
 7 MM07 (0-30)

### Opgegeven monstermatrix

Grond (AS3000)  
 Grond (AS3000)

### Monster nr.

11932138  
 11932139

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99  
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl  
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNP0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting  
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV  
 en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),  
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)  
 en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord  
 Pr. coörd.





# Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2021043407/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
11932133	MM01 (0-50)				
0538628783	07	0	50	16-Mar-2021	1
0538628784	03	0	40	16-Mar-2021	1
0538628807	02	0	40	16-Mar-2021	1
0538628793	04	0	50	16-Mar-2021	1
11932134	MM02 (0-50)				
0538628812	014	0	50	16-Mar-2021	1
0538628904	012	15	50	16-Mar-2021	2
0538628914	018	0	30	16-Mar-2021	1
0538628811	013	0	50	16-Mar-2021	1
11932135	MM03 (30-100)				
0538628821	08	50	100	16-Mar-2021	3
0538628928	011	30	50	16-Mar-2021	3
0538628894	015	40	60	16-Mar-2021	2
0538628910	09	50	100	16-Mar-2021	2
11932136	MM04 (50-150)				
0538628933	06	50	100	16-Mar-2021	4
0538628934	09	100	150	16-Mar-2021	3
0538628984	01	50	100	16-Mar-2021	3
0538628919	011	50	100	16-Mar-2021	4
0538572608	016	50	100	16-Mar-2021	4
11932137	MM05 (0-30)				
0538628763	03	0	30	16-Mar-2021	2
0538628767	01	0	30	16-Mar-2021	2
0538628824	04	0	30	16-Mar-2021	2
0538628912	08	0	30	16-Mar-2021	2
11932138	MM06 (0-30)				
0538628906	014	0	30	16-Mar-2021	2
0538628921	07	0	30	16-Mar-2021	2
0538628911	010	0	30	16-Mar-2021	2
0538628909	011	8	30	16-Mar-2021	2
11932139	MM07 (0-30)				
0538628852	017	0	30	16-Mar-2021	2
0538628918	018	0	30	16-Mar-2021	2
0538628845	016	0	30	16-Mar-2021	2
0538628922	013	0	30	16-Mar-2021	2

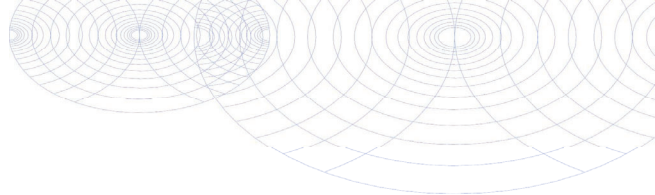
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL  
Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPARL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2021043407/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

**Opmerking 2)**

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7\*RG

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2021043407/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
<b>Voorbehandeling</b>			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
<b>Bodemkundige analyses</b>			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
<b>Metalen</b>			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
<b>Minerale olie</b>			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
<b>Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB</b>			
OCB (25)	W0262	GC-MS	pb 3020-1-3 & NEN 6980
OCB som AP04/AS3X	W0262	GC-MS	pb 3020-1-3 & NEN 6980
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>			
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.



Inventerra Milieuadviesbureau  
T.a.v. (naam)  
Nijverheidsweg 34  
3341 LJ HENDRIK-IDO-AMBACHT

## Analyscertificaat

Datum: 26-Mar-2021

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2021048161/1
Uw project/verslagnummer	20-2361.1
Uw projectnaam	Geestdorp 10 te Woerden
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	23-Mar-2021

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

(handtekening)

(naam)

Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 20-2361.1  
 Uw projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer (naam)

Certificaatnummer/Versie 2021048161/1  
 Startdatum analyse 24-Mar-2021  
 Datum einde analyse 26-Mar-2021  
 Rapportagedatum 26-Mar-2021/12:00  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
<b>Metalen</b>		
S Barium (Ba)	µg/L	300
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	2.0
S Koper (Cu)	µg/L	<2.0
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	4.7
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	<10
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 <sup>1)</sup>
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Uw monsteromschrijving  
 1 06-1-1 (200-300)

Opgegeven monstermatrix  
 Water (AS3000)

Monster nr.  
 11947437

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99  
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl  
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPNL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting  
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV  
 en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),  
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)  
 en door de overheid van Luxemburg (MEV).





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 20-2361.1  
 Uw projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer (naam)

Certificaatnummer/Versie 2021048161/1  
 Startdatum analyse 24-Mar-2021  
 Datum einde analyse 26-Mar-2021  
 Rapportagedatum 26-Mar-2021/12:00  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 <sup>1)</sup>
S 1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
<b>Minerale olie</b>		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Uw monsteromschrijving  
 1 06-1-1 (200-300)

Opgegeven monstermatrix  
 Water (AS3000)

Monster nr.  
 11947437

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99  
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl  
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNP00227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



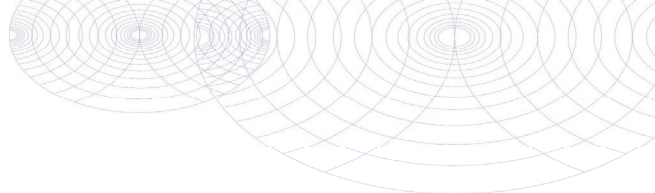
Q: door RVA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting  
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV  
 en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),  
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)  
 en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord  
 Pr.coörd.







**Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2021048161/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
119323M2	0(-1-1 5) 00-M007				
0(806)9(M9	0(	)00	M00	)M-r a4-)0)1	0(806)9(M96
0(806)9(23	0(	)00	M00	)M-r a4-)0)1	0(806)9(233
08009(6293	0(	)00	M00	)M-r a4-)0)1	08009(62936



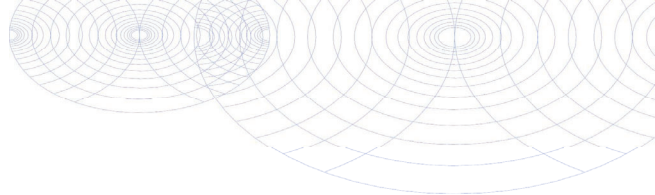
**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 3) -3( Tel. +M1 507M3 ) 3) (M 00  
M221 NB Ba4neveld Fax +M1 507M3 ) 3) (M 99  
P.O. Box 369 E-mail info-env@eu4ofins.nl  
M220 AL Ba4neveld NL Site www.eu4ofins.nl

BNP Pa4ibas S.A. )) 2 9) 36 ) 6  
IBAN: NL21BNPA0)) 29) 36) 6  
BIC: BNPNAL A  
KvK/CoC No. 09088() M  
BTW/VAT No. NL 803M.13.88M.B01

Eu4ofins Analytico B.V. is ISO 13001: ) 016 gece4tific ee4d doo4 TÜV  
en e4kend doo4 het Vlaamse Gewest 50VAr en Dep. Omgeving7,  
het B4usselse Gewest 58Ir 7, het Waalse Gewest 5DGRNE-0WD7  
en doo4 de ove4heid van Luxembu4g 5r EV7.



**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2021048161/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \times RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2021048161/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
<b>Metalen</b>			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>			
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
<b>Minerale olie</b>			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





## Bijlage 4 Toetsingskader en toetsingswaarden

### Wettelijk toetsingskader

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn getoetst aan de door het Ministerie van VROM vastgestelde achtergrond- en interventiewaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater. De achtergrondwaarden voor grond (AW2000) zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit. De interventiewaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering.

Bij de toetsing van somparameters (o.a. xylenen en PCB) is het mogelijk dat de somparameter de betreffende achtergrond- c.q. streefwaarde overschrijdt. Indien echter de afzonderlijke parameters de detectielimiet niet overschrijden kan, op basis van artikel 5.5 van de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit, worden gesteld dat de somparameter aan de betreffende achtergrond- c.q. streefwaarde voldoet.

Voor grond is in de Circulaire de norm voor barium tijdelijk buiten gebruik gesteld. Reden hiervoor is dat barium op basis van gegevens uit het hele land van nature in dermate verhoogde gehalten voorkomen, dat de huidige interventiewaarde wordt overschreden. De norm geldt echter wel wanneer sprake is van een bariumverontreiniging als gevolg van een antropogene bron.

### Achtergrondwaarde grond (AW2000), Streefwaarde grondwater

Deze waarden geven het na te streven kwaliteitsniveau voor de bodem aan, waarbij nog sprake is van duurzame bodemkwaliteit. Bij dit niveau zijn alle functionele eigenschappen voor mens, dier en plant aanwezig. Het uitgangspunt is dat bodems in relatief onbelaste gebieden in Nederland in overgrote meerderheid aan de achtergrondwaarden/streefwaarden moeten voldoen. Bij overschrijding van de achtergrondwaarde/streefwaarde kan worden gesproken over een verontreiniging.

### Interventiewaarde

De interventiewaarde geeft aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. De waarden zijn voor een deel gebaseerd op studies naar de maximale hoeveelheid die de mens per dag in het lichaam mag opnemen zonder gezondheidseffecten te ondervinden. Voor een ander deel zijn deze waarden gebaseerd op de concentraties waarbij 50% van de (potentieel) aanwezige soorten planten en dieren en processen negatieve effecten kunnen ondervinden. De interventie(I)waarden worden gebruikt om te beoordelen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het is overigens ook mogelijk dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging als de interventiewaarde niet wordt overschreden.

### Tussenwaarde

De voormalige tussenwaarde (het gemiddelde van de achtergrondwaarde en interventiewaarde (I)) geeft het niveau van bodemkwaliteit aan, waarbij mogelijk sprake is van ernstige bedreiging of dreigende ernstige vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier. Hoewel de tussenwaarde geen wettelijke status heeft, wordt de tussenwaarde door veel bevoegde gezagen nog gehanteerd als criterium voor nader bodemonderzoek.

### Wanneer is bodemsanering noodzakelijk (ernst en speed)?

Nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (veroorzaakt na 1 januari 1987) dienen conform de zorgplicht in de Wet Bodembescherming te worden gesaneerd. De saneringsnoodzaak bij zorgplichtsaneringen is in principe onafhankelijk van de ernst van de verontreiniging of spoedeisendheid. Bij zogeheten oude gevallen (veroorzaakt voor 1987) dienen in principe alle ernstige gevallen van bodemverontreiniging op termijn te worden gesaneerd.

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging als een bodemvolume van 25 m<sup>3</sup> grond cq 100 m<sup>3</sup> grondwater verontreinigd is in een concentratie boven de interventiewaarde; de verontreiniging is dan saneringsplichtig. Voor asbest geldt: wanneer de restconcentratienorm voor asbest van 100 mg/kg ds wordt overschreden in de bodem, dat er dan sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het tijdstip van sanering wordt bepaald door de saneringsurgentie. De urgentie hangt af van de actuele risico's die aanwezig zijn voor mens en ecosysteem alsmede de verspreidingsrisico's. Deze risico's hangen samen met het gebruik van de verontreinigde locatie, bodemopbouw en geohydrologie (locatiespecifieke omstandigheden). Verder kan de noodzaak tot bodemsanering ontstaan bij een functiewijziging, bijvoorbeeld bij het bebouwen van een terrein. Daarnaast kan door de koper of een verzekeringsmaatschappij sanering worden verlangd.

In de notitie 'interventiewaarden bodemsanering' is aangegeven dat er ook sprake kan zijn van een ernstige bodemverontreiniging bij concentraties beneden de I-waarde. Overschrijding van de humane MTR (maximaal toelaatbaar risico) bij concentraties beneden de I-waarde kan zich voordoen bij consumptie van gewassen (lood en cadmium), inhalatie in kruipruimten en ingestie op speelplaats voor de kinderen (lood). Aanvullend onderzoek kan in dit geval nodig zijn. Afhankelijk van het Provinciaal beleid worden momenteel nog voor bepaalde situaties lagere waarden (bijvoorbeeld bij herinrichting) of hogere waarden aangehouden als saneringscriteria.



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 16-03-2021  
 Monsternemer  
 Certificaatnummer 2021043407  
 Startdatum 17-03-2021  
 Rapportagedatum 24-03-2021

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		6,3						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		21,7						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	76,5	76,5					
Organische stof	% (m/m) ds	6,3	6,3					
Gloeirest	% (m/m) ds	92						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	21,7	21,7					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	120	134,3		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,39	0,4475	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	9,1	10,14	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	23	26,04	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,19	0,2017	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	27	29,81	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	52	56,67	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	160	179,8	*	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	3,333					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	5,556					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5,4	8,571					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12	19,05					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6	9,524					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	6,667					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	38,89	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0011					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0011					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0011					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0011					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0011					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0011					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0011					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0077	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,087	0,087					
Anthraceen	mg/kg ds	0,05	0,05					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,24	0,24					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,13	0,13					
Chryseen	mg/kg ds	0,16	0,16					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,075	0,075					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,14	0,14					
Benzo(ghi)perylene	mg/kg ds	0,1	0,1					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,095	0,095					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,1	1,112	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 11932133 MM01 (0-50)

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde  
 \* groter dan Achtergrondwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 AW Achtergrondwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 16-03-2021  
 Monsternemer  
 Certificaatnummer 2021043407  
 Startdatum 17-03-2021  
 Rapportagedatum 24-03-2021

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		6,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		27,8						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	74,3	74,3					
Organische stof	% (m/m) ds	6,4	6,4					
Gloeirest	% (m/m) ds	92						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	27,8	27,8					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	170	155,9		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,36	0,3877	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	12	11,04	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	32	32,43	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,16	0,1582	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	34	31,48	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	98	98,93	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	150	146,9	*	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	3,281					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	5,469					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	5,469					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	12,03					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	5,469					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	6,563					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	38,28	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0076	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,068	0,068					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,2	0,2					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,1	0,1					
Chryseen	mg/kg ds	0,13	0,13					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,059	0,059					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,088	0,088					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,077	0,077					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,09	0,09					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,89	0,882	-	0,35	1,5	20,8	40

<b>Legenda</b>								
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster  
 2 11932134 MM02 (0-50)

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde  
 \* groter dan Achtergrondwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 AW Achtergrondwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 16-03-2021  
 Monsternemer  
 Certificaatnummer 2021043407  
 Startdatum 17-03-2021  
 Rapportagedatum 24-03-2021

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		4,3						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		21,8						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	78,1	78,1					
Organische stof	% (m/m) ds	4,3	4,3					
Gloeirest	% (m/m) ds	94						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	21,8	21,8					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	150	167,3		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,29	0,3541	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	9,7	10,77	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	22	25,83	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,12	0,1288	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	28	30,82	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	68	75,95	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	110	126,4	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	4,884					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	8,14					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	8,14					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	17,91					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	8,14					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	9,767					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	56,98	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0114	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,06	0,06					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,15	0,15					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,082	0,082					
Chryseen	mg/kg ds	0,078	0,078					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,051	0,051					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,08	0,08					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,062	0,062					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,06	0,06					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,69	0,693	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster  
 3 11932135 MM03 (30-100)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde  
 \* groter dan Achtergrondwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 AW Achtergrondwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 16-03-2021  
 Monsternemer  
 Certificaatnummer 2021043407  
 Startdatum 17-03-2021  
 Rapportagedatum 24-03-2021

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		2,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		30,7						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	72,7	72,7					
Organische stof	% (m/m) ds	2,6	2,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	95						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	30,7	30,7					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	130	109,8		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,1642	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	10	8,494	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	17	17,5	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,051	0,0498	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	31	26,66	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	22	22,45	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	67	64,25	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	8,077					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	29,62					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	16,15					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	94,23	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0188	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

<b>Legenda</b>								
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster  
 4 11932136 MM04 (50-150)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde  
 \* groter dan Achtergrondwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 AW Achtergrondwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monstername 16-03-2021  
 Monsternemer  
 Certificaatnummer 2021043407  
 Startdatum 17-03-2021  
 Rapportagedatum 24-03-2021

Analyse	Eenheid	5	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		5						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	78,2	78,2					
Organische stof	% (m/m) ds	5	5					
Gloeirest	% (m/m) ds	95						
<b>Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB</b>								
alfa-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0014	-	0,001	0,001	8,5	17
beta-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0014	-	0,001	0,002	0,801	1,6
gamma-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0014	-	0,001	0,003	0,602	1,2
delta-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
Hexachloorbenzeen	mg/kg ds	<0,0010	0,0014	-	0,003	0,0085	1	2
Heptachloor	mg/kg ds	<0,0010	0,0014	-	0,001	0,0007	2	4
Heptachloorepoxide(cis- of A)	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
Heptachloorepoxide(trans- of B)	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
Hexachloorbutadien	mg/kg ds	<0,0010	0,0014	-	0,001	0,003		
Aldrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0014		0,001			0,32
Dieldrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
Endrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
Isodrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
Telodrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0,0010	0,0014	-	0,001	0,0009	2	4
beta-Endosulfan	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
Endosulfansulfaat	mg/kg ds	<0,0020	0,0028					
alfa-Chloordaan	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
gamma-Chloordaan	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
o,p'-DDT	mg/kg ds	0,0014	0,0028					
p,p'-DDT	mg/kg ds	0,0078	0,0156					
o,p'-DDE	mg/kg ds	0,0033	0,0066					
p,p'-DDE	mg/kg ds	0,3	0,6					
o,p'-DDD	mg/kg ds	0,0092	0,0184					
p,p'-DDD	mg/kg ds	0,018	0,036					
HCH (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0021						
Drins (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0021	0,0042	-	0,003	0,015	2,01	4
Heptachloorepoxide (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0014	0,0028	-	0,002	0,002	2	4
DDD (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,027	0,0544	*	0,002	0,02	17	34
DDE (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,3	0,6066	*	0,002	0,1	1,2	2,3
DDT (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0092	0,0184	-	0,006	0,2	0,95	1,7
DDX (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,34						
Chloordaan (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0014	0,0028	-	0,002	0,002	2	4
OCB (som) LB (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,7004	*	0,0056	0,4		
OCB (som) WB (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35						

Legenda		
Nr.	Analytico-nr	Monster
5	11932137	MM05 (0-30)
Eindoordeel:	Overschrijding Achtergrondwaarde	
Gebruikte afkortingen		
-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde	
*	groter dan Achtergrondwaarde	
**	groter dan Tussenwaarde	
***	groter dan Interventiewaarde	
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte	
RG	Vereiste Rapportagegrens	
AW	Achtergrondwaarde	
T	Tussenwaarde	
I	Interventiewaarde	

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monstername 16-03-2021  
 Monsternemer  
 Certificaatnummer 2021043407  
 Startdatum 17-03-2021  
 Rapportagedatum 24-03-2021

Analyse	Eenheid	6	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		6,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	72,4	72,4					
Organische stof	% (m/m) ds	6,9	6,9					
Gloeirest	% (m/m) ds	93						
<b>Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB</b>								
alfa-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,001	-	0,001	0,001	8,5	17
beta-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,001	-	0,001	0,002	0,801	1,6
gamma-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,001	-	0,001	0,003	0,602	1,2
delta-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
Hexachloorbenzeen	mg/kg ds	<0,0010	0,001	-	0,003	0,0085	1	2
Heptachloor	mg/kg ds	<0,0010	0,001	-	0,001	0,0007	2	4
Heptachloorepoxide(cis- of A)	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
Heptachloorepoxide(trans- of B)	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
Hexachloorbutadien	mg/kg ds	<0,0010	0,001	-	0,001	0,003		
Aldrin	mg/kg ds	<0,0010	0,001		0,001			0,32
Dieldrin	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
Endrin	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
Isodrin	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
Telodrin	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0,0010	0,001	-	0,001	0,0009	2	4
beta-Endosulfan	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
Endosulfansulfaat	mg/kg ds	<0,0020	0,002					
alfa-Chloordaan	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
gamma-Chloordaan	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
o,p'-DDT	mg/kg ds	0,003	0,0043					
p,p'-DDT	mg/kg ds	0,02	0,0289					
o,p'-DDE	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
p,p'-DDE	mg/kg ds	0,12	0,1739					
o,p'-DDD	mg/kg ds	0,0011	0,0015					
p,p'-DDD	mg/kg ds	0,0034	0,0049					
HCH (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0021						
Drins (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0021	0,003	-	0,003	0,015	2,01	4
Heptachloorepoxide (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0014	0,002	-	0,002	0,002	2	4
DDD (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0045	0,0065	-	0,002	0,02	17	34
DDE (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,12	0,1749	*	0,002	0,1	1,2	2,3
DDT (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,023	0,0333	-	0,006	0,2	0,95	1,7
DDX (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,15						
Chloordaan (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0014	0,002	-	0,002	0,002	2	4
OCB (som) LB (factor 0,7)	mg/kg ds	0,16	0,23	-	0,0056	0,4		
OCB (som) WB (factor 0,7)	mg/kg ds	0,16						

Legenda		
Nr.	Analytico-nr	Monster
6	11932138	MM06 (0-30)
Eindoordeel:	Overschrijding Achtergrondwaarde	
Gebruikte afkortingen		
-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde	
*	groter dan Achtergrondwaarde	
**	groter dan Tussenwaarde	
***	groter dan Interventiewaarde	
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte	
RG	Vereiste Rapportagegrens	
AW	Achtergrondwaarde	
T	Tussenwaarde	
I	Interventiewaarde	

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monstername 16-03-2021  
 Monsternemer  
 Certificaatnummer 2021043407  
 Startdatum 17-03-2021  
 Rapportagedatum 24-03-2021

Analyse	Eenheid	7	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
---------	---------	---	------	---------	----	----	---	---

Bodemtype correctie									
Organische stof		7,4							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen AS3000			Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	73,4		73,4					
Organische stof	% (m/m) ds	7,4		7,4					
Gloeirest	% (m/m) ds	92							
Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB									
alfa-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0009	-	0,001	0,001	8,5		17
beta-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0009	-	0,001	0,002	0,801		1,6
gamma-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0009	-	0,001	0,003	0,602		1,2
delta-HCH	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
Hexachloorbenzeen	mg/kg ds	<0,0010	0,0009	-	0,003	0,0085	1		2
Heptachloor	mg/kg ds	<0,0010	0,0009	-	0,001	0,0007	2		4
Heptachloorepoxide(cis- of A)	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
Heptachloorepoxide(trans- of B)	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
Hexachloorbutadien	mg/kg ds	<0,0010	0,0009	-		0,003			
Aldrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0009		0,001				0,32
Dieldrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
Endrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
Isodrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
Telodrin	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0,0010	0,0009	-	0,001	0,0009	2		4
beta-Endosulfan	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
Endosulfansulfaat	mg/kg ds	<0,0020	0,0018						
alfa-Chloordaan	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
gamma-Chloordaan	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
o,p'-DDT	mg/kg ds	0,0013	0,0017						
p,p'-DDT	mg/kg ds	0,011	0,0148						
o,p'-DDE	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
p,p'-DDE	mg/kg ds	0,052	0,0702						
o,p'-DDD	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
p,p'-DDD	mg/kg ds	<0,0010	0,0009						
HCH (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0021							
Drins (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0021	0,0028	-	0,003	0,015	2,01		4
Heptachloorepoxide (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0014	0,0018	-	0,002	0,002	2		4
DDD (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0014	0,0018	-	0,002	0,02	17		34
DDE (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,052	0,0712	-	0,002	0,1	1,2		2,3
DDT (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,012	0,0166	-	0,006	0,2	0,95		1,7
DDX (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,066							
Chloordaan (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0014	0,0018	-	0,002	0,002	2		4
OCB (som) LB (factor 0,7)	mg/kg ds	0,076	0,1039	-	0,0056	0,4			
OCB (som) WB (factor 0,7)	mg/kg ds	0,078							

<b>Legenda</b>								
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster  
 7 11932139 MM07 (0-30)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde  
 \* groter dan Achtergrondwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 AW Achtergrondwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa



**BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)**

Projectnummer 20-2361.1  
 Projectnaam Geestdorp 10 te Woerden  
 Ordernummer  
 Datum monstername 23-03-2021  
 Monsternemer Nick Fleischmann  
 Certificaatnummer 2021048161  
 Startdatum 24-03-2021  
 Rapportagedatum 26-03-2021

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	µg/L	300	300	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	2	2	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	4,7	4,7	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<3,0	2,1	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	<10	7	-	10	65	433	800
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	-	-	-	-	-	-
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
CKW (som)	µg/L	<1,6	-	-	-	-	-	-
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5	-	-	-	-	-
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
<b>Extra parameters</b>								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 11947437 06-1-1 (200-300)

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde  
 \* groter dan Streefwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 S Streefwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa





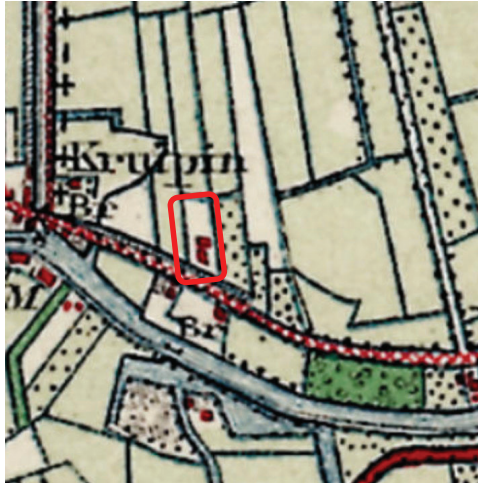
## **Bijlage 5      Resultaten vooronderzoek**





Topotijdreis.nl

tot 1948:



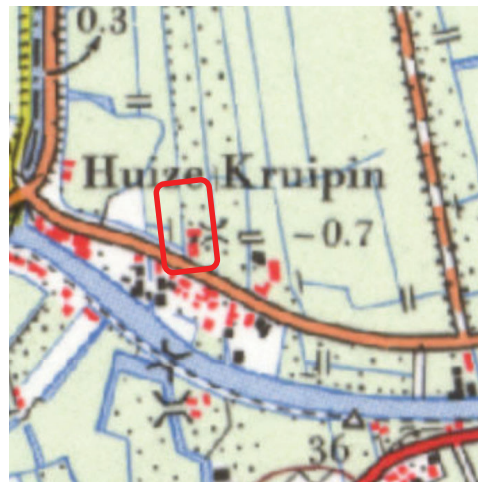
tot 1958:



tot 1968:



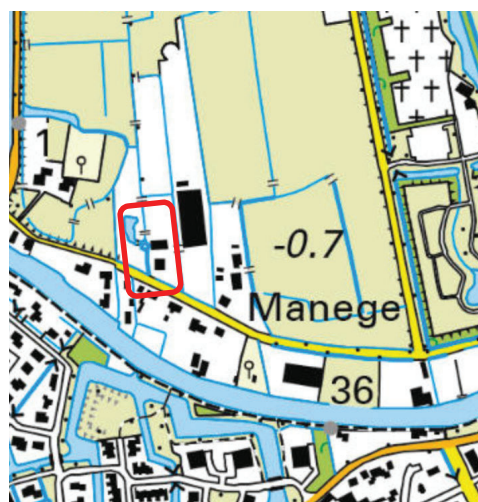
tot 1980:



Tot 1991:



2020:







## Informatie overheid



# BODEMINFORMATIE

adres Geestdorp 10-10 A te Woerden

gemeente Woerden

datum 27-01-2021

U heeft bodeminformatie van bovengenoemde locatie opgevraagd. Op het Geoloket ziet u welke bodeminformatie bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) bekend is van deze locatie.

Het Geoloket vindt u op onze website ([www.odru.nl](http://www.odru.nl)). Gebruik de zoekfunctie in de blauwe balk bovenin het scherm om uw locatie te vinden, of zoom in op de kaart. Vink vervolgens in de legenda (groene blok) het thema Bodem aan. Via de printknop in de blauwe balk bovenin het scherm kunt u een kaart uitprinten met een overzicht van de bodeminformatie die van belang is voor uw locatie.

Met dit formulier geven wij u:

Aanvullende informatie over bij de ODRU bekende bodemonderzoeken en/of ondergrondse brandstoftanks. Deze aanvullende informatie is beperkt raadpleegbaar op het Geoloket. Een toelichting op de overige bodemonderwerpen die u kunt raadplegen via het Geoloket.

Heeft u nog vragen over deze informatie, dan kunt u ons bereiken via 088 – 022 5000.

Met vriendelijke groet,

(naam), adviseur Bodem  
Omgevingsdienst regio Utrecht

**Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend.**

Onderwerp	Bijzonderheden
Bodemonderzoeken Weergave op Geoloket: 	Op de locatie zijn bij de ODRU meerdere bodemonderzoeken bekend: Geestdorp 10 Woerden; analyseresultaten Tukker 1991; Geestdorp 10 Woerden; VO en AO van Dijk 1995. Deze stukken zijn op 25-01-2021 verstuurd per mail.
Ondergrondse tanks Weergave op Geoloket: 	Er staat voor deze locatie geen ondergrondse tank geregistreerd in het milieusysteem van de ODRU.  Er wordt wel melding gemaakt van een bovengrondse dieseltank (5.000 l.) . Volgens de “Melding veranderen inrichting” d.d. 4-12-1997 is de tank verwijderd.  N.B.: Voor de gemeenten Stichtse Vecht, De Ronde Venen, Oudewater, Woerden, Montfoort en IJsselstein kunt u via de kaartlaag Historisch Bodembestand (HBB) zien of er mogelijk tankinformatie bekend is van uw locatie.
Voormalige (bedrijfs)activiteiten	In het Historisch Bodembestand (HBB) uit 2005 (Provincie Utrecht) is een overzicht opgenomen van verwijzingen naar



Onderwerp	Bijzonderheden
Weergave op Geoloket: Historisch Bodembestand 	voormalige (bedrijfs)activiteiten. De informatie in het HBB is voornamelijk afkomstig van archiefregisters en vermeldingen in het register van de Kamer van Koophandel. Door eerste op de i-knop in de blauwe balk bovenin het scherm en vervolgens op het HBB-icoontje in de kaart te klikken, kunt u de achterliggende informatie oproepen.
Bomkraters Weergave op Geoloket: 	De ODRU beschikt alleen over bomkrater informatie voor de gemeente Zeist en voor gedeelten van de gemeenten Bunnik, Utrechtse Heuvelrug en De Bilt. De informatie over bomkraters op het Geoloket is afkomstig van een luchtfoto-onderzoek dat is uitgevoerd in 2004.  Informatie bij aanwezigheid bomkrater: Op een luchtfoto uit circa 1945 is op/nabij de locatie een bomkrater te zien, veroorzaakt door bombardementen tijdens de Tweede Wereldoorlog. In de praktijk is gebleken dat circa 10% van de afgeworpen bommen niet is geëxplodeerd en in de bodem is achtergebleven als blindganger. Mogelijk is er ter plaatse van de locatie een verhoogd risico op het aantreffen van een blindganger tijdens eventuele (bouw)werkzaamheden.
(Sloot-)dempingen Weergave op Geoloket: 	Op het Geoloket vindt u lijnen en vlakken die mogelijke (sloot)dempingen aangeven. Deze lijnen en vlakken zijn ingetekend op basis van oude luchtfoto's en kaartmateriaal. De ODRU heeft geen nadere informatie over dit onderzoek dat in 2006 in opdracht van de provincie Utrecht is uitgevoerd. Vaak is er geen nadere informatie over het dempingsmateriaal bekend. Verontreinigd dempingsmateriaal kan leiden tot bodemverontreiniging. (Sloot)dempingen worden daarom beschouwd als verdacht voor bodemverontreiniging.
Wbb locaties Weergave Geoloket: <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 5px;"> <input type="checkbox"/> Gegevens aanwezig, status onbekend  <input type="checkbox"/> Saneringsactiviteit  <input type="checkbox"/> Voldoende onderzocht/gesaneerd  <input type="checkbox"/> Onderzoek uitvoeren  <input type="checkbox"/> Historie bekend         </div> </div>	Het Geoloket heeft een directe link met het landelijke bodemloket <a href="http://www.bodemloket.nl">www.bodemloket.nl</a> . Het landelijke bodemloket geeft een overzicht van locaties met een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging (de zogenaamde Wbb-locaties). Wbb staat voor Wet bodembescherming. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht ( <a href="http://www.rudutrecht.nl">www.rudutrecht.nl</a> , e-mail: <a href="mailto:bodemloket@rudutrecht.nl">bodemloket@rudutrecht.nl</a> ).
(Voormalige) boomgaardenpercelen Weergave op Geoloket: 	Op boomgaardpercelen kunnen bestrijdingsmiddelen (OCB's) in de bovengrond worden aangetroffen (meestal tot een diepte van ongeveer 30 cm). Bij het uitvoeren van bodemonderzoek moet hier rekening mee worden gehouden.
Toemaakdek De Venen (komt voor in Woerden, De Ronde Venen en Stichtse Vecht)  NB: Deze kaart vindt u onder het thema Bodemkwaliteitskaarten.	Toemaakdek is ontstaan doordat een mengsel van bagger, stalmest en stadsvuil gedurende enkele eeuwen op laaggelegen veenweidegronden is aangebracht. Het is bekend dat toemaakdek vaak verhoogde gehalten aan zware metalen zoals lood, zink en koper bevat.  Gezondheidsrisico's kunt u tegengaan door de tuin zo in te richten dat contact met (eventueel) verontreinigde grond



Onderwerp	Bijzonderheden
<p>Weergave op Geoloket:</p>	<p>zoveel mogelijk wordt vermeden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van een laag schone grond onder het grasveld, een zandbak met schoon speelzand voor kinderen en het kweken van groenten in een laag schone teelaarde.</p> <p>Voor het toepassen en hergebruiken van grond en bagger binnen het toemaakdekgebied gelden bijzondere regels. Voor meer informatie kunt contact opnemen met de ODRU.</p>
<div> <div></div> <div>Toemaakdek kwaliteit industrie</div> </div> <div> <div></div> <div>Toemaakdek kwaliteit wonen</div> </div>	

#### **Bijlagen:**

Morsing dieselolie 1991

Afgiftebewijs grond 1991

Stortbon verontreinigde grond en akkoord gemeente december 1991

Aanvraag Wm 1994

Opslag grond 1997

FAX Provincie Utrecht afvoer grond 1997

Melding veranderen inrichting – gegevens tank 1997

Geestdorp 10-10A Overzichtstekening

**Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend.**





## Bijlage 6      Kwaliteitsaspecten van het onderzoek

### **Waarborging kwaliteit / Certificering**

De veldwerkzaamheden worden uitgevoerd conform de eisen uit het 'Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer' (Kwalibo). Dit besluit richt zich op kwaliteit en integriteit van de bodemintermediair, in deze specifiek: Inventerra.

Bodemintermediairs moeten bij het uitvoeren van kritische functies door of onder directe leiding van daartoe erkende medewerkers onafhankelijk zijn van hun opdrachtgevers om hun integriteit te borgen. De eis van verplichte functiescheiding ten aanzien van de zogenoemde kritische functies betreft alleen de relatie opdrachtgever (indien eigenaar) versus bodemintermediair. Bij iedere (potentiële) opdracht wordt voor de uitvoering van de kritische functies gecontroleerd of van functiescheiding sprake is.

Inventerra is geen eigenaar van de onderzoekslocatie beschreven in dit rapport en heeft geen belang bij de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Inventerra is gecertificeerd conform ISO 9001 en voor het uitvoeren van veldwerk bij bodemonderzoek conform BRL SIKB 2000, protocollen 2001, 2002 en 2018. De naleving van de kwaliteitseisen en -procedures wordt periodiek getoetst door interne en externe auditors, onder toezicht van de Raad voor Accreditatie (RvA).

De voor het bodemonderzoek benodigde analyses van grond en grondwater worden uitgevoerd door een RvA geaccrediteerd laboratorium. Deze accreditatie garandeert dat bij de analyses consequent de juiste en vastgestelde procedures worden gehanteerd zodat de resultaten een hoge betrouwbaarheid hebben.

### **Betrouwbaarheid / garanties**

Het bodemonderzoek wordt op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Hoewel naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek wordt gestreefd, is steeds het risico aanwezig dat eventuele lokale afwijkingen in het bodemmateriaal niet worden gedetecteerd. Het onderzoek is namelijk gebaseerd op een beperkt aantal boringen en een beperkt aantal chemische analyses. Tevens wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Nadien kan mogelijk door externe factoren de bodemkwaliteit veranderen. Aan de resultaten van het onderzoek kan derhalve geen absolute waarde worden toegekend. Elke aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van een discrepantie tussen de bij het onderzoek gebleken bodemkwaliteit en de feitelijke bodemkwaliteit is uitgesloten.

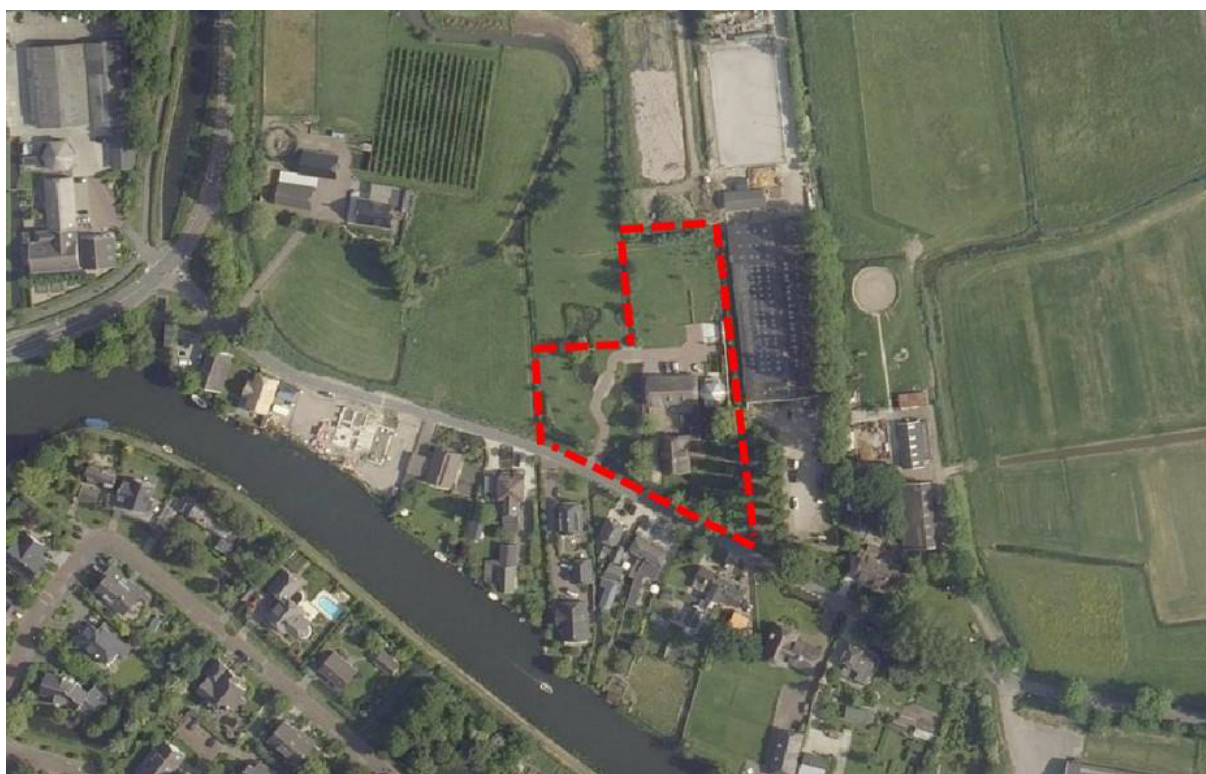
Over de voor het vooronderzoek geraadpleegde bronnen en verkregen informatie wordt opgemerkt dat deze niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Inventerra afhankelijk van deze bronnen, waardoor Inventerra niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.





# **Zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden”**

NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1



**Team Ruimtelijke Plannen  
17 januari 2023**



## Zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' (NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1)

Op donderdag 9 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Woerden de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met de digitale planidentificatie "NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1". Op het perceel wordt in strijd met het bestemmingsplan gewoond en er zijn bouwwerken gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan. Om wonen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De te wijzigen bestemming is "Bedrijf", nadere bestemming "Paardenhouderij".

Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van **9 december 2021 tot en met 20 januari 2022**. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen. De gemeente Woerden heeft in totaal drie zienswijzen ontvangen.

### Ontvankelijkheid

De ontvangen zienswijzen zijn allen ontvankelijk:

Nr.	Naam	Datum zienswijze	Registratiekenmerk en zaaknummer
1.	Gedeputeerde staten provincie Utrecht Archimedeslaan 6 Postbus 80300 3508 TH, Utrecht.	18 januari 2022	D/22/49884, Z/22/037333
2.	Zuurbier Ruimtelijke Ordening Bosplaat 25 1025 AR Amsterdam  namens, de eigenaren van Geestdorp 10A en namens Manege Morgenstond, gevestigd aan de Geestdorp 10A [3444 BC] te Woerden.	19 januari 2022	D/22/49953, Z/22/037413
3.	Bewoner Geestdorp 8 (3444BC) te Woerden.	18 januari 2022	D/22/50345, Z/22/037751

### Beantwoording zienswijzen Geestdorp 10 in Woerden

Per zienswijze volgt hieronder beknopt een beschrijving van de hoofdzak waarna per onderdeel nader wordt ingegaan op de zienswijze.

#### Zienswijze 1 Provincie Utrecht

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen strijdig met het provinciaal ruimtelijk beleid, neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. De zienswijze betreft drie onderdelen uit het bestemmingsplan en bevat een drietal opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zal de provincie – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro aanwenden.



### 1. Inrichting erf niet passend in slagenlandschap

De inrichting van het erf ten westen van de woning is niet passend in het agrarisch cultuurlandschap. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de inrit en bruggen ondergeschikt zijn aan het slagenlandschap. In deze bewering kunnen wij ons niet vinden. Juist omdat opgaande beplanting is verwijderd (wat inderdaad een ruimtelijke verbetering is binnen het cultuurlandschap), valt de afwijkende vorm van de inrit erg op. Ook voor wat betreft de waterpartij is de vormgeving niet passend binnen het slagenlandschap.

#### *Reactie*

*Het klopt dat de inrichting van het erf ten westen van de woning afwijkt van het omliggende agrarisch cultuurlandschap en niet in overeenstemming is met de 'orthogonale (rechthoekige) structuur van het sobere, agrarische slagenlandschap'. Dit geldt ook voor de inrit en de bruggen. Het is ook niet in lijn met het beleid dat de gemeente Woerden hanteert bij nieuwe ontwikkelingen op de oeverwallen dat gericht is op het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van het gebied die van grote betekenis zijn voor het cultuurlandschap. De gemeente heeft een inspiratieboek "Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden" laten opstellen met maakbare bouwstenen, criteria en een rijkdom aan beelden om te inspireren. De aandacht gaat daarbij naar de lommerrijkheid, behoud en versterking van de essentiële doorzichten, verbeteren van de toegankelijkheid, behoud historische panden en historische beleefbaarheid. Het inspiratieboek wordt als kader gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen langs de gehele oeverwal van de Oude Rijn tot aan Harmelen, waarbij in het geval van een functiewijziging het inspiratieboek onderdeel vormt van het afwegingskader om al dan niet medewerking te verlenen. Door bij nieuwe ontwikkelingen specifieke eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing en de aanvragen te beoordelen op hun gevolgen voor het cultuurlandschap worden de oeverwallen versterkt. De gewenste kwaliteitsverbetering wordt vastgelegd in een inrichtingsplan dat als voorwaardelijke bepaling juridisch wordt geborgd in het voorliggend bestemmingsplan zodat de uitvoering en instandhouding is geborgd. Geconstateerd moet worden dat het inrichtingsplan behorende bij het ontwerp bestemmingsplan niet leidt tot de gewenste landsschappelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente heeft daarom Mooisticht gevraagd om de gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering in beeld te brengen. Met het vervangen van het inrichtingsplan uit het ontwerp bestemmingsplan wordt wel voldaan aan de eis van een goede landschappelijke inpassing. Het ontwerpbestemmingsplan zal aangepast worden door het opnemen van een aangepast inrichtingsplan.*

### 2. Geen tweede inrit bij woonbestemming

Afgezien van de vormgeving van de inrit is er sprake van een tweede inrit naar de woning. Een dubbele inrit wordt alleen toegepast bij bedrijven. Bij het omzetten naar een woonbestemming is één inrit het uitgangspunt. Gezien de historische bebouwing in de plaatselijke lintstructuur zou de oorspronkelijke inrit logisch zijn.

#### *Reactie*

*In de bestaande planologische situatie is sprake van een bestemming "Bedrijf" met een bestemmingsvlak dat, uitgaande van de historische verkavelingsstructuur, deels is gesitueerd op een naastgelegen perceel. De gronden worden ontsloten via een bestaande uitrit. Pas later zijn deze gronden met elkaar verbonden via een (kronkel)weg met bruggen naar het achterterrein van de bedrijfswoning. Beide percelen moeten vanaf de weg bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het opheffen van inritten is niet aan de orde.*

*Het doortrekken van de bestaande inrit op het naastgelegen perceel naar het achterterrein van de woning is ruimtelijk aanvaardbaar als dit landschappelijke goed wordt ingepast. Door het inrichtingsplan aan te passen is dit mogelijk. Dit vanwege de voorwaardelijke bepaling die hier aan gekoppeld is wat betreft realisatie en instandhouding. Op deze wijze wordt het achterterrein van de woning bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het achterterrein van de woning is vanwege de aanwezige bebouwing (woning en bijgebouwen) niet met gemotoriseerd verkeer te bereiken via de bestaande inrit gelegen voor de woning. Daarnaast zou met een weg om de woning de landschappelijke kwaliteit van het voorerf ernstig worden aangetast en is het vanwege beheer en onderhoud van het achterterrein wenselijk dat sprake is van een goede ontsluiting.*



### 3. Geen woonbestemming op het achterste deel van het erf

Voor het deel van achtererf dat van een bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming, loopt de woonbestemming te diep door naar achteren. Het achterste deel van het erf dat is ingericht als tuin, zal een groene bestemming moeten krijgen. Op deze manier kan worden geborgd dat bebouwing rond het woonerf geclusterd blijft doordat er geen verspreiding van vergunningvrije bouwwerken mogelijk wordt.

#### *Reactie*

*Het klopt dat een deel van de gronden van het achterterrein bestemd waren voor de bedrijfsactiviteiten en dat deze gronden voor de woonbestemming niet noodzakelijk zijn en ook geen onderdeel vormen van het erf behorende bij de bedrijfswoning. Deze gronden zijn nu nog overeenkomstig de omliggende agrarische gronden voorzien van gras of zijn braakliggend en kunnen ook overeenkomstig de bestemming van de omliggende gronden worden gebruikt. Deze gronden krijgen dan ook de bestemming die aansluit bij het omliggend agrarisch gebied "Agrarisch met waarde" met de bijbehorende gebruiksmogelijkheden. Met deze bestemming worden de landschappelijke waarden van de oeverwallen en het agrarisch cultuurlandschap, waar betreffende perceel onderdeel van uitmaakt, het beste beschermd. Daarnaast beperkt de bestemming "Agrarisch met waarde" de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen. Met het aangepaste inrichtingsplan wordt voorkomen dat de gronden die niet bij de woonbestemming horen, worden ingericht als tuin.*

Verder bevat de zienswijzen een aantal opmerkingen

### 4. Geen vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is niet voor vooroverleg aan de provincie verzonden. Daarmee is een kans gemist om over de elementen in deze zienswijze in een eerdere fase tot ambtelijke inhoudelijke overeenstemming te komen. Een zienswijze op dit detailniveau had dan mogelijk achterwege kunnen blijven.

#### *Reactie*

*In het geval dat overeenstemming was bereikt met de initiatiefnemers over het opstellen van een inrichtingsplan was vooroverleg een optie geweest. De gemeente heeft aan initiatiefnemers voorgesteld om Mooisticht een inrichtingsplan op te laten stellen. Initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om het inrichtingsplan zelf op te stellen en niet in overleg met de gemeente Woerden.*

### 5. Aanpassing erfinrichtingsplan in overleg

Uit ambtelijke informatie begrijpen wij dat wordt overwogen om ook tot aanpassingen van het erfinrichtingsplan te komen. Onze zienswijze sluit hier op aan, gezien wij niet van mening zijn dat het huidige erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de planregels) in overeenstemming is met het provinciale beleid. Wij zijn van mening dat er voor het westelijke erf een aangepast inrichtingsplan zou moeten worden opgesteld dat beter recht doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Graag denken wij daarin u met u mee en wij nodigen uw gemeente uit om daar met onze organisatie contact over op te nemen

#### *Reactie*

*In de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is vermeld dat het college het voornemen heeft om na de ter inzage legging van het bestemmingsplan de gemeenteraad voor te stellen om op onderstaande onderdelen de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld over te nemen en het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen:*

- de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te stellen op 50m<sup>2</sup>,*
- de maximale goothoogte van de hooimijt / bijgebouw te stellen op 3m,.*
- een verbod op te nemen voor badkamer in een bijgebouw,.*
- de maximale hoogte voor een tuinmuur – erfafscheiding te stellen op 2m,*
- het erfinrichtingsplan (bijlage 2 regels) te vervangen door een inrichtingsplan, opgesteld door Mooisticht*

*Aanpassing van het erfinrichtingsplan vormt daar onderdeel van. Bij de aanpassing is rekening gehouden met de ontvangen zienswijzen. Hiermee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de door u*



*gewenste aanpassingen. Daarnaast is deskundig advies ingewonnen bij Mooisticht en heeft de gemeente Woerden het inspiratieboek "Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden" als toetsingskade gebruikt. Nadere consultatie met provincie Utrecht is daarom achterwege gelaten.*

#### **6. Opnemen bestemming "Groen" voor westelijk perceel**

Het westelijke tuinperceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden". Wij menen dat het perceel, gelet op het ontbreken van enige agrarische functie op het perceel, beter gediend zou zijn met een bestemming die aansluit op het gebruik als tuin bij de woning. Gelet op de eerder in deze brief genoemde landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten ter plaatse verzoeken wij u om een bestemming op te nemen die wel aansluit bij het feitelijke gebruik, maar (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden en opgaande beplanting midden op dit perceel uitsluit. Een in samenspraak met de ervenconsulent op te stellen inrichtingsplan kan daarbij helpen.

*Doel van de te realiseren landsschappelijke kwaliteitsverbetering is juist om de inrichting van de gronden meer in overeenstemming te brengen met het omliggend agrarisch cultuurlandschap. Het agrarisch cultuurlandschap ontleent zijn landschappelijke waarden niet alleen aan het agrarisch gebruik maar ook vanwege de openheid en het karakteristiek verkavelingspatroon. Een aparte tuinbestemming of bestemming Groen draagt niet bij aan de beoogde landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals vastgelegd in het inrichtingsplan. De bestemming van deze gronden hebben dan ook in het ontwerp bestemmingsplan terecht een bestemming gekregen die aansluit bij het omliggend agrarisch gebied "Agrarisch met waarde" met de bijbehorende gebruiksmogelijkheden. Met deze bestemming op deze gronden worden de landschappelijke waarden van de oeverwallen en het agrarisch cultuurlandschap, waar betreffende perceel onderdeel van uitmaakt, het beste beschermd.*

## **Zienswijze 2 Manage Morgenstond Geestdorp 10A**

Middels dit ontwerp bestemmingsplan wordt het bedrijf op slot gezet en wordt verdere ontwikkeling onmogelijk gemaakt. Onomkeerbare schade wordt veroorzaakt aan het bedrijf. Vaststelling betekent het einde van het bedrijf. Daarom wordt met klem verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Daarbij wordt verwezen naar de volgende onderdelen uit de toelichting van het bestemmingsplan.

### **1. Burgerwoning**

In voorliggend bestemmingplan wordt de bedrijfswoning, welke enkel gebruikt mag worden ten behoeve van de paardenhouderij, omgezet naar een burgerwoning. Dit betekent een grote beperking voor de manege en dit is in de huidige vorm onacceptabel.

#### *Reactie*

*De gebruiksmogelijkheden worden gewijzigd van bedrijf naar wonen. De beperkingen bij de bedrijfsbestemming zijn echter hetzelfde als bij een woonbestemming. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan kan zich op de gronden met de bestemming Bedrijf een paardenhouderij vestigen en de woning gebruikt worden als bedrijfswoning bij het bedrijf. De beperkingen die dit oplevert zijn niet anders dan wanneer sprake is van een woonbestemming met een burgerwoning. Het omzetten naar een burgerwoning betekent geen beperking voor de manege. Door het opnemen van regels ter bescherming van het naastgelegen bedrijf (Manege Morgenstond) in de vorm van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' wordt met het voorliggend bestemmingsplan juist de bedrijfsvoering van de manege extra beschermd tegen de realisatie van geurgevoelige objecten. Dit is op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet het geval.*



## 2. Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan wordt het agrarische gedeelte gebruikt voor de landschappelijk inpassing. Het lijkt erop dat het agrarische perceel als tuin gebruikt zal worden. Dit is niet in overeenstemming met de agrarische bestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

### Reactie

*Het bestemmingsplan staat het gebruik van de gronden met de bestemming Agrarisch met waarde als tuin niet toe. Toegestaan gebruik is*

- *de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak;*
- *de instandhouding van de landschappelijke waarden, zoals bedoeld in het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;*
- *extensieve openluchtrecreatie, voorzover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;*

*met daarbij behorende:*

- *erfbeplanting;*
- *nutsvoorzieningen;*
- *wegen en paden, mede ten behoeve van aanliggende bestemmingen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;*
- *water en waterhuishoudkundige voorzieningen.-*

*De inrichting van het plangebied is vastgelegd in een inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd. In het inrichtingsplan staat het agrarisch gebruik van de omliggende gronden, de kwaliteiten van de oeverwallen en de waarden van het gebied (karakteristiek verkavelingspatroon) centraal. Voor zover sprake is van een tuininrichting wordt het inrichtingsplan bij de vaststelling aangepast conform deze uitgangspunten.*

## 3. Hooimijt

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 13 het volgende geschreven: "Het voornemen is om de hooimijt in gebruik te nemen voor mantelzorg. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig." Het punt van de mantelzorg is nu juist onderdeel van het probleem. Het gebouw waar de mantelzorg verleend moet worden staat op 8 meter afstand van de bedrijfsgebouwen van de manege.

Op dit moment is mantelzorg namelijk niet toegestaan. Dit wordt veroorzaakt doordat de eigenaar op dit moment geen gebruik mag maken van de woning. De woning mag immers op dit moment niet voor burgerbewoning worden gebruikt en daardoor kan er geen mantelzorg worden verleend.

### Reactie

*In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. En in deze bijgebouwen is het mogelijk om bij gebruik conform het bestemmingsplan vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. De planologische ruimte die het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden biedt, verschilt op dit onderdeel niet met de bestaande planologische ruimte. Het verschil met de oude planologische ruimte is dat in voorliggend bestemmingsplan het gehele perceel met de bestemming 'wonen' voorzien is van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'. In de regels staat: Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen 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' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).*

*Naar aanleiding van het overleg tussen de adviseur van de manege en de adviseurs van de eigenaren van Geestdorp 10A is besloten om het perceel de bestemming Wonen-Plattelandswoning te geven. De bestaande bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het perceel. De woning heeft een oppervlakte van 142 m². De woning is gebouwd in 1971 en hoorde voor lange tijd bij de manege Geestdorp 10a. Met het oog op de belangen van de aangrenzende manege wordt in dit geval voorgesteld om de woning als 'plattelandswoning' in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan te merken. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning of voorheen bij een bedrijf behorende woning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Hierbij wordt aan de plattelandswoning met bijbehorende bouwwerken een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. Hiermee levert de omzetting van de woning*



*geen beperkingen op voor de nabij gelegen manege Geestdorp 10a, waar het voorheen bij hoorde en waar het nu opnieuw juridisch aan gekoppeld wordt. De juridische status van 'plattelandswoning' brengt immers met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting.*

*Het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning in het bijgebouw vormt op deze wijze geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de manege.*

#### 4. Voormalige paardenstal

In de voormalige paardenstal is een douchegelegenheid gerealiseerd. De manege maakt zich zorgen dat een badkamer in de voormalige paardenstal niet uitsluitend een badkamer/douchegelegenheid blijft. Dit is het begin van een bed & breakfast of een nachtverblijf. In de regels wordt een zelfstandige wooneenheid weliswaar beperkt, maar niet een onzelfstandige wooneenheid. Wij verwachten dat de badkamer gebruikt gaat worden als onderdeel van de gewenste mantelzorg in de hooimijt. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet verboden.

Het toestaan van de douchegelegenheid/badkamer zal een beperking gaan vormen. Wij verzoeken de gemeenteraad om dit niet toe te laten en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

#### *Reactie*

*Er is sprake van het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Een nieuwe woning in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Om te voorkomen dat aparte zelfstandige woonruimte mogelijk wordt gemaakt en om illegale (permanente) bewoning te voorkomen zijn in vrijstaande bijgebouwen in het landelijk gebied geen woonruimtes toegestaan, die bij nachtverblijf horen (slaapkamer, badkamer). Een douche is hiermee in strijd aangezien dit een wezenlijke voorziening betreft behorend bij een woning. Met de realisatie van een doucheruimte wordt het vrijstaande gebouw geschikt gemaakt voor nachtverblijf voor personen. En dat is ruimtelijk niet gewenst, mede vanwege de geurzone van de naastgelegen manege. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zal een wijziging van de regels worden voorgesteld zodat wezenlijke voorzieningen, als douche, toilet etc., alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak van de woning*

*Een uitzondering hierop vormen bed en breakfast-appartementen. Het bestemmingsplan bevat een aantal mogelijkheden voor bed en breakfast-appartementen buiten de woning. Zolang aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan zijn voorzieningen voor nachtverblijf toegestaan voor zover het zich beperkt tot het gebruik als bed en breakfast-appartementen. Bij 'bed en breakfast'-appartementen buiten de woning is een nachtregister verplicht, moet aangesloten worden bij een recreatieorganisatie en is een bedrijfsmatige exploitatie verplicht. Er is ook aangegeven dat er door eenzelfde persoon niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verbleven mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat sprake is van langdurig verblijf door eenzelfde persoon. Hierdoor is een bed en breakfast-appartement geen geurgevoelig object.*

*Verder is het gehele perceel met de bestemming 'wonen' voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'. In de regels staat: Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen 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' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).*

#### 5. Westelijke inrit

In artikel 3.1 lid f van het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan dat de 2e toegangsweg wordt gerealiseerd. In de handhavingprocedure jegens de initiatiefnemer was het voldoende duidelijk dat de 2e toegangsweg niet kon worden gelegaliseerd. In het kader van de rechtszekerheid kan niet zonder meer van dit standpunt worden afgeweken. De rechtszekerheid brengt met zich mee dat wij daarop mochten vertrouwen.

#### *Reactie*

*In de bestaande planologische situatie is sprake van een bestemming "Bedrijf" met een bestemmingsvlak dat - uitgaande van de historische verkavelingsstructuur, deels is gesitueerd op een naastgelegen perceel. De gronden worden ontsloten via een bestaande uitrit. Pas later zijn deze gronden met elkaar verbonden via een (kronkel)weg met bruggen naar het achterterrein van de*



*(bedrijfs)woning. Beide percelen moeten vanaf de weg bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het opheffen van inritten is niet aan de orde.*

*Het doortrekken van de bestaande inrit op het naastgelegen perceel naar het achterterrein van de woning is ruimtelijk aanvaardbaar als dit landschappelijke goed wordt ingepast. Door het inrichtingsplan aan te passen is dit mogelijk. Dit vanwege de voorwaardelijke bepaling die hier aan gekoppeld is wat betreft realisatie en instandhouding. Op deze wijze wordt het achterterrein van de woning bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het achterterrein van de woning is vanwege de aanwezige bebouwing (woning en bijgebouwen) niet met gemotoriseerd verkeer te bereiken via de bestaande inrit gelegen voor de woning. Daarnaast zou met een weg om de woning de landschappelijke kwaliteit van het voorerf ernstig worden aangetast en is het vanwege beheer en onderhoud van het achterterrein wenselijk dat sprake is van een goede ontsluiting.*

#### 6. Milieuzonering

De toets over milieuzonering is onjuist uitgevoerd. Het klopt dat de afstand tussen de manege en het woonhuis 26 meter bedraagt, echter er dient niet tussen de woning en de manege gemeten te worden, maar tussen de plaats van de mantelzorgwoning en de manege. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object. Dit betekent dat de afstand slechts 3 meter bedraagt. Dit betekent dat er aan geen enkele richtlijnafstand wordt voldaan, niet aan geurafstand, niet aan geluidafstand en niet aan stofafstand.

#### *Reactie*

*In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. Aangezien de situatie wat betreft geurafstand, geluidafstand en stofafstand niet wijzigt bij het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, hoeft dit niet nader onderzocht te worden. Daar staat tegenover dat met het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen de gebruiksmogelijkheden van het plangebied worden beperkt met een positief effect op de omgeving gelet op de potentiële milieubelasting van een paardenhouderij.*

*Door het wijzigen van de bestemming in Wonen-Plattelandswoning wordt aan de plattelandswoning met bijbehorende bouwwerken een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. Hiermee levert de omzetting van de woning geen beperkingen op voor de nabij gelegen manege Geestdorp 10a, waar het voorheen bij hoorde en waar het nu opnieuw juridisch aan gekoppeld wordt. De juridische status van 'plattelandswoning' brengt immers met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting. Het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning in het bijgebouw vormt op deze wijze geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de manege.*

#### 7. Milieuzone - Geurzone

De in het bestemmingsplan opgenomen geurzone geeft geen bescherming omdat vergunningsvrij geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Mantelzorgwoning komt op een afstand (gemeten vanaf het bedrijfsgebouw tot de mantelzorgwoning) van 8 meter te liggen. Ruim binnen de vergunde geurcirkel van mijn cliënten. De beperking die gesuggereerd wordt houdt geen enkele beperking in voor de mantelzorgwoning. Op grond van artikel 2 lid 22 Bijlage 2 Bor mag deze namelijk vergunningsvrij gerealiseerd worden en dan kan de beperking uit het bestemmingsplan genegeerd worden. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Reactie*

*Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 3.*

#### 8. Geluid

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient bij het omschakelen naar een burgerwoning en het realiseren van een mantelzorgwoning een volwaardig akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uitsluitend het wegverkeerslawaai is op dit moment onderzocht maar het onderzoek naar het industriellawaai ontbreekt volledig. Niet alle relevante geluidsemissies die gerelateerd zijn aan het bedrijf, zijn genormeerd in het Activiteitenbesluit. Voorbeelden hiervan zijn de geluidsbelasting van het laden en



lossen ( ABRvS 200601373/1 ) , de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf ( ABRvS 200606508/1 ) of het menselijk stemgeluid (ABRvS 200509319/1).

#### *Reactie*

*In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. Aangezien de situatie wat betreft geurafstand, geluidafstand en stofafstand niet wijzigt bij het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, hoeft dit niet nader onderzocht te worden. Daar staat tegenover dat met het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen de gebruiksmogelijkheden van het plangebied worden beperkt met een positief effect op de omgeving gelet op de potentiële milieubelasting van een paardenhouderij. Zoals al eerder is vermeld is vanwege de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' het niet mogelijk om nieuwe geurgevoelige gebouwen te realiseren of bestaande gebouwen om te zetten, c.q. een mantelzorgwoning te realiseren. Dit betekent dat er ook geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen ontstaan. Ook wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor geluid in gemengd gebied. De functiewijziging geeft vanwege geluid geen extra belemmeringen voor de manege. Er is geen reden om geluid nader te onderzoeken. Voor de manege heeft dit geen nadelige gevolgen.*

#### 9. Luchtkwaliteit

Het is gebruikelijk dat bij het omschakelen van bedrijfswoning naar een burgerbewoning advies wordt gevraagd aan de GGD. Dit advies ontbreekt. De initiatiefnemer concludeert zelf dat de advieswaarden van het GGD en WHO niet worden gehaald. Het lag op de weg van de gemeente om hierover vervolgens advies in te winnen bij de GGD. Welke invloed heeft deze ruimtelijke ontwikkeling op de gezondheid van de mensen? Op deze manier had ook de impact van de manege meegenomen kunnen worden.

Mijn cliënten zijn benieuwd wat de GGD over het omschakelen naar een burgerwoning én het oprichten van een van mantelzorgwoning zou hebben geoordeeld. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object welke objectief getoetst dient te worden. LET OP: Dit is ook een verplichting vanuit de landelijke overheid. Reeds in 2012 is hierover een motie aangenomen in de Tweede Kamer. Zie hiervoor: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-30175-136.html>

#### *Reactie*

*In de zienswijze wordt verwezen naar het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit stelt regels met betrekking tot de luchtkwaliteit voor gevoelige bestemmingen in de buurt van rijkswegen en provinciale wegen. Gevoelige bestemmingen zijn onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven, verzorgingshuis, verpleeghuis of een bejaardentehuis. Zoals ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is het plan getoetst aan dit besluit. Ook in de motie waar in de zienswijze naar wordt verwezen gaat het om de luchtvervuiling in de buurt van snelwegen, provinciale wegen en drukke stadswegen welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening van invloed zijn op gevoelige bestemmingen. Met het bestemmingsplan wordt planologisch geen mantelzorgwoning mogelijk gemaakt en daarnaast is het vragen van een advies van de GGD bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning niet gebruikelijk. In de toelichting is een onderbouwing is gegeven waarom het plan voldoet aan het onderdeel luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met behulp van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat wettelijke grenswaarden niet worden overschreden. Zoals ook in de aangehaalde uitspraak (ECLI:RVS:2014:4099) is geoordeeld kan er van uit worden gegaan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening nu er geen sprake is van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden.*

#### 10. Overleg en inspraak

Tot op heden is nooit contact gezocht over het voornemen om de locatie om te schakelen naar een burgerwoning met mantelzorgwoning. In de paragraaf 4.2.1 Afstemming wordt geschreven dat er afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden. Deze heeft niet plaatsgevonden met de manege. Geen enkel contact of overleg heeft het afgelopen jaar hierover plaatsgevonden. Het was dan ook een verrassing dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

Dit betekent dat niet voldaan is aan het participatiekader van de gemeente en dat het participatietraject eerst dient plaats te vinden. Wij staan open voor een overleg. Hierdoor kan het



ontwerpbestemmingsplan niet vast kan worden gesteld omdat de procedure strijdig is met de eigen regels en beleid van de gemeente.

Wij verzoeken daarbij ook om gevolg te geven aan het participatiekader en ons te betrekken in het ontwikkelen van het plan. Hierdoor ontstaat de kans om samen andere mogelijkheden te onderzoeken.

#### *Reactie*

*Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel op de politieke avond van de gemeenteraad op 17 februari 2022 is er overleg gevoerd tussen de gemeente en de eigenaren van Geestdorp 10 en Geestdorp 10A om te komen tot een gezamenlijk oplossing voor de beperking van de vergunningsvrije mantelzorgwoning op de bedrijfsvoering van de manege. In overleg is er tot een oplossing gekomen door het veranderen van de bestemming in 'Wonen-Plattelandswoning'. Door deze bestemming is er geen sprake meer van belemmering van de bedrijfsvoering van de manege door het realiseren van een vergunningsvrije mantelzorgwoning.*

*Het ter inzage leggen van het bestemmingsplan is gebeurd conform de wettelijke vereisten.*

### **Zienswijze 3 Bewoner Geestdorp 8**

Het ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden biedt ruime mogelijkheden aan beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis/bijgebouwen c.q. ondergeschikte nevenactiviteiten zoals dierenartspraktijk, bed- and breakfast, kinderopvang en de activiteiten uit de positieve lijst in bijlage 1 bij de regels.

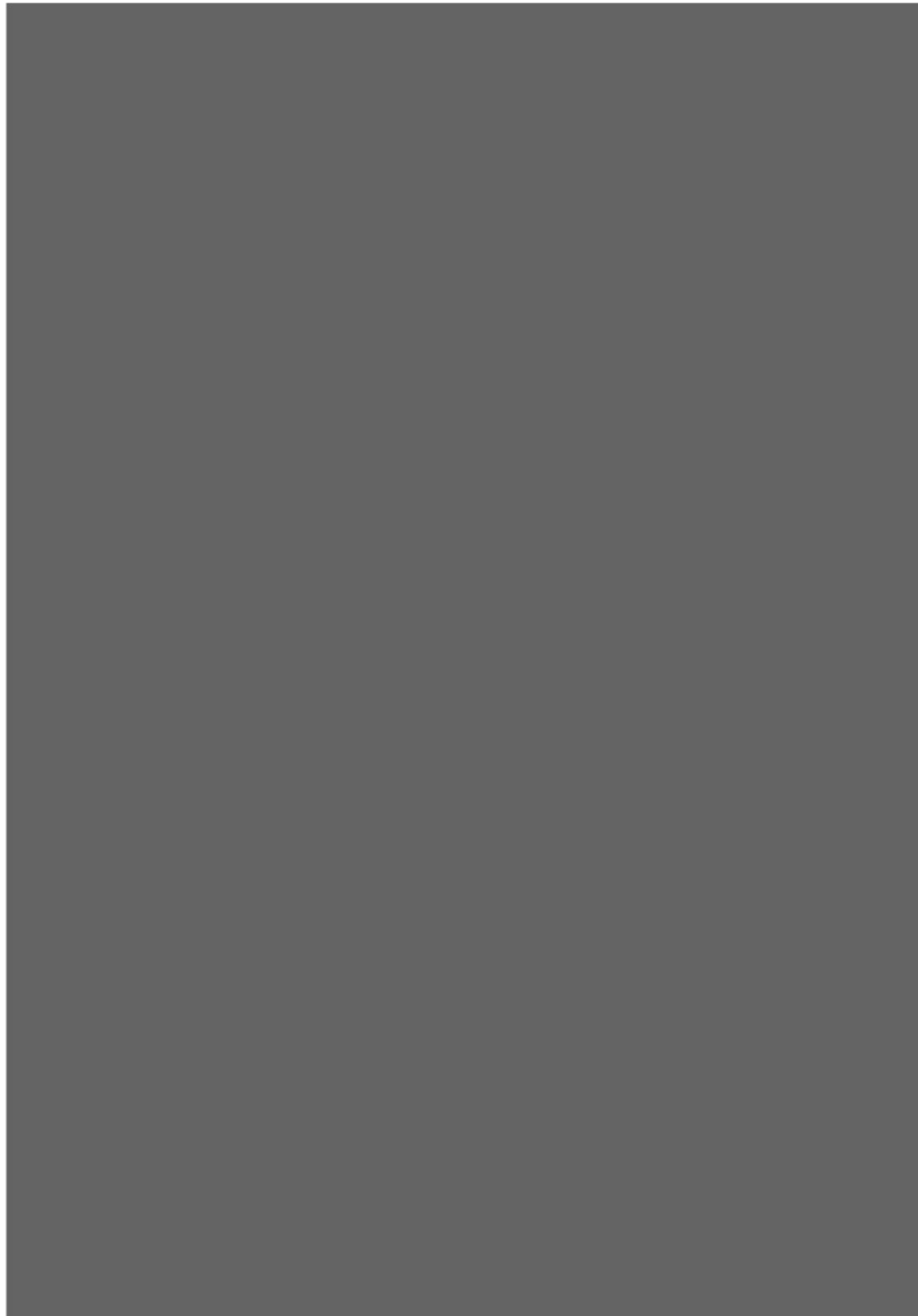
Deze activiteiten leiden tot extra verkeersbewegingen die niet passen bij de wegstructuur van Geestdorp. Deze te verwachten extra verkeersbewegingen zullen mij (en andere aanwonenden) ook persoonlijk treffen, omdat deze extra bewegingen het (noodzakelijkerwijs achteruit) rijden vanaf de eigen uitrit de weg Geestdorp op -wat toch al moeilijk is vanwege de huidige verkeerssituatie- nog aanzienlijk meer zullen belemmeren en gevaarlijk maken. De betreffende activiteiten dienen daarom uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

#### *Reactie*

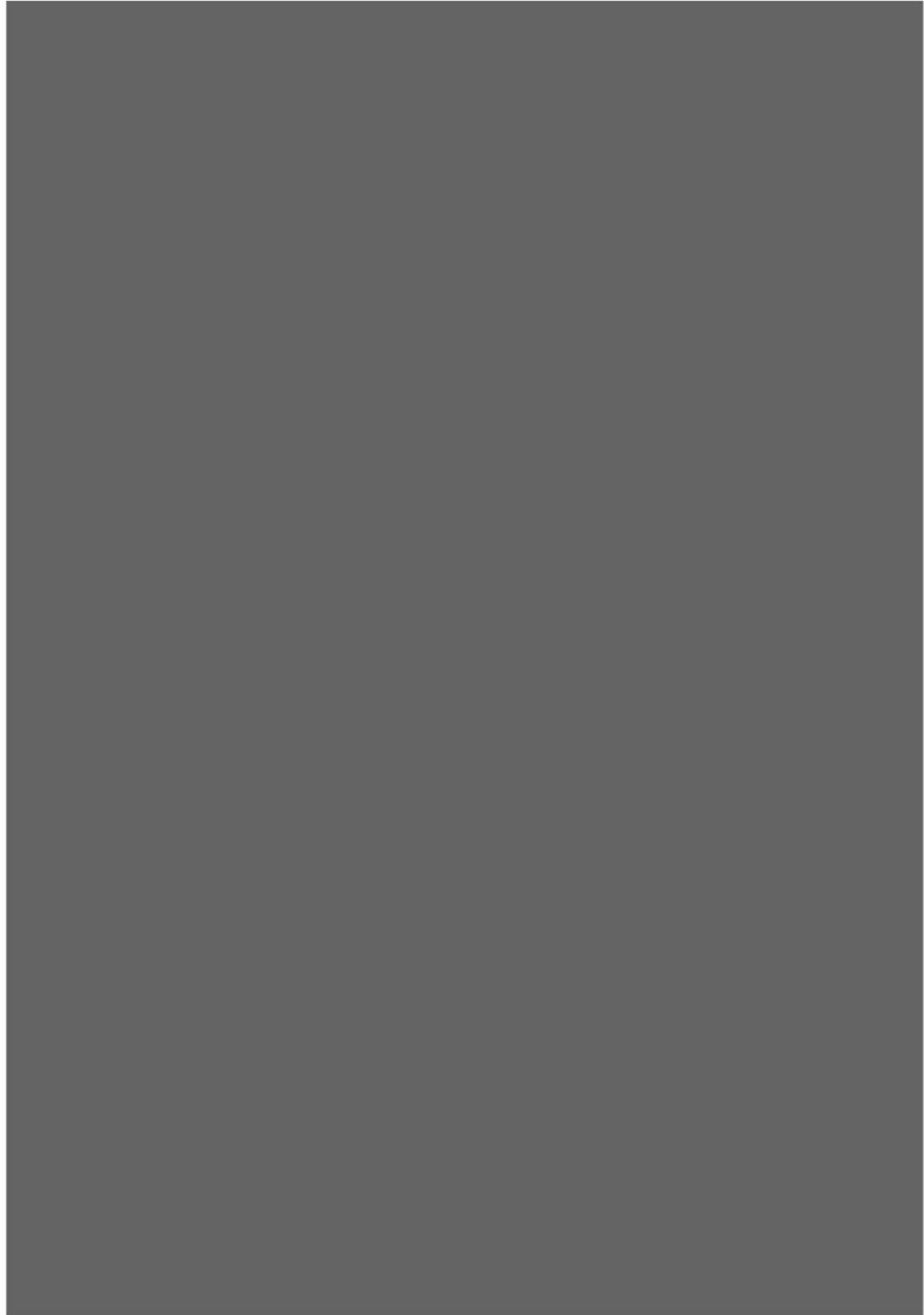
*In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. De gronden hebben de bestemming Bedrijf met de aanduiding Vrijkomende agrarische bebouwing. De bestemming wordt gewijzigd naar Wonen. Het bestemmingsvlak wordt verkleind. Hiermee wordt ook de mogelijkheid van bedrijfsactiviteiten ingeperkt wat gunstig is voor het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de Geestdorp. De vermelde ruime mogelijkheden aan beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis / bijgebouwen wijzigt niet ten opzicht van de bestaande situatie en deze verschilt ook niet met de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen met vrijkomende agrarische bebouwing.*

*De beroeps en bedrijfsactiviteiten aan huis betreft deels activiteiten die zonder vergunning zijn toegestaan. Dit tot een omvang van 100m<sup>2</sup>. Deels betreft het activiteiten waarvoor vergunning nodig is. Maximaal kan in totaal 500m<sup>2</sup> aan nevenactiviteiten worden aangevraagd, afhankelijk van het soort activiteit. Activiteiten die veel verkeersbewegingen veroorzaken zoals kinderopvang en de activiteiten uit de positieve lijst zijn beperkt tot 100m<sup>2</sup>. In alle gevallen geldt als voorwaarde dat de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en dient het parkeren behorende bij het andere gebruik op eigen terrein plaats te vinden. Wanneer een activiteit vergunningsplichtig is, zal hier bij de aanvraag op getoetst worden. Hiermee is voldoende geborgd dat de betreffende activiteiten geen onevenredige hinder veroorzaakt op de Geestdorp. Immers, als dat het geval is, dan is er sprake van strijdig gebruik. De voorwaarden zijn niet in alle regels betreffende nevenactiviteiten opgenomen. Dit zal worden aangepast.*













Gemeenteraad Woerden  
Postbus 45  
3440 AA WOERDEN

DATUM 18 januari 2022  
ZAAKENMERK Z-GRO\_OBP-2021-2321  
NUMMER 82401CBE  
UW BRIEF VAN 9 december 2021  
UW NUMMER 823C6B07  
BIJLAGE(N) Geen

TEAM  
REFERENTIE  
DOORKIESNUMMER  
FAXr  
E-MAILADRES  
ONDERWERP

GRO  
  
provincie-utrecht.nl  
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
Geestdorp 10

Geachte raad,

Uw college van Burgemeester en wethouders (hierna: uw college) heeft met ingang van 9 december 2021 het ontwerpbestemmingsplan "Geestdorp 10 Woerden" ter inzage gelegd. Uw college heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Wij brengen op grond van het hierna omschreven ruimtelijk beleid onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

#### Het provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (hierna: IOV).

In de IOV, die op 1 april 2021 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee willen we een aantal provinciale belangen laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

#### Zienswijzen

De ontwikkeling is gelegen binnen een gebied dat in de IOV is aangeduid als "CHS – agrarisch cultuurlandschap" (artikel 7.7 IOV) en "Landschap Groene Hart" (artikel 7.9 IOV). In deze artikelen zijn regels opgenomen die bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (waar legalisering van een feitelijk aanwezige situatie ook onder valt) respectievelijk de cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten ter plaatse beogen te beschermen. Op basis van deze regelgeving geeft het ontwerp bestemmingsplan ons aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van de volgende onderdelen van het plan:

- De inrichting van het erf ten westen van de woning is niet passend in het agrarisch cultuurlandschap. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de inrit en bruggen ongeschikt zijn aan het slagenlandschap. In deze bewering kunnen wij ons niet vinden. Juist omdat opgaande beplanting is verwijderd (wat inderdaad een ruimtelijke verbetering is binnen het



cultuurlandschap), valt de afwijkende vorm van de inrit erg op. Ook voor wat betreft de waterpartij is de vormgeving niet passend binnen het slagenlandschap.

- Afgezien van de vormgeving van de inrit is er sprake van een tweede inrit naar de woning. Een dubbele inrit wordt alleen toegepast bij bedrijven. Bij het omzetten naar een woonbestemming is één inrit het uitgangspunt. Gezien de historische bebouwing in de plaatselijke lintstructuur zou de oorspronkelijke inrit logisch zijn.
- Voor het deel van achtererf dat van een bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming, loopt de woonbestemming te diep door naar achteren. Het achterste deel van het erf dat is ingericht als tuin, zal een groene bestemming moeten krijgen. Op deze manier kan worden geborgd dat bebouwing rond het woonerf geclusterd blijft doordat er geen verspreiding van vergunningvrije bouwwerken mogelijk wordt.

Behalve de bovengenoemde zienswijzen over enkele specifieke aspecten in dit ontwerpbestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang verder nog aanleiding tot de volgende opmerking:

- Het ontwerpbestemmingsplan is niet voor vooroverleg aan de provincie verzonden. Daarmee is een kans gemist om over de elementen in deze zienswijze in een eerdere fase tot ambtelijke inhoudelijke overeenstemming te komen. Een zienswijze op dit detailniveau had dan mogelijk achterwege kunnen blijven.
- Uit ambtelijke informatie begrijpen wij dat wordt overwogen om ook tot aanpassingen van het erfinrichtingsplan te komen. Onze zienswijze sluit hier op aan, gezien wij niet van mening zijn dat het huidige erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de planregels) in overeenstemming is met het provinciale beleid. Wij zijn van mening dat er voor het westelijke erf een aangepast inrichtingsplan zou moeten worden opgesteld dat beter recht doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Graag denken wij daarin u met u mee en wij nodigen uw gemeente uit om daar met onze organisatie contact over op te nemen.
- Het westelijke tuinperceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden". Wij menen dat het perceel, gelet op het ontbreken van enige agrarische functie op het perceel, beter gediend zou zijn met een bestemming die aansluit op het gebruik als tuin bij de woning. Gelet op de eerder in deze brief genoemde landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten ter plaatse verzoeken wij u om een bestemming op te nemen die wel aansluit bij het feitelijke gebruik, maar (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden en opgaande beplanting midden op dit perceel uitsluit. Een in samenspraak met de ervenconsulent op te stellen inrichtingsplan kan daarbij helpen.

### **Vervolg**

We willen u met klem verzoeken bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zullen wij – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Utrecht,  
Namens hen,



Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, Omgevingswet, Energietransitie en Klimaat



21 JAN. 2022

Gemeente Woerden  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 45  
3440 AA Woerden

[REDACTED]  
Zuurbier Ruimtelijke Ordening  
Bosplaat 25  
1025 AR Amsterdam

Amsterdam, 19-01-2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Geestdorp 10 te Woerden

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens mijn cliënten, de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] beide als privé-persoon en te samen handelend namens Manege Morgenstond, gevestigd aan de Geestdorp 10A [3444 BC] te Woerden, hierna: cliënten, dien ik hierbij de zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met als IMRO-nummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1.

### Inleiding

Onomkeerbare schade aan de manege. Dat zal het gevolg zijn als dit ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld. De manege is reeds sinds 1983 gevestigd op de locatie Geestdorp 10A te Woerden. De woning aan de Geestdorp 10 te Woerden is gekocht in 2016 door de initiatiefnemer. Mijn cliënten worden ernstig belemmerd door deze bestemmingsplanwijziging en kunnen hier niet mee instemmen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en de belangen van mijn cliënten zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet afgewogen en meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan zorgt ervoor dat er gevoelige objecten binnen de geurcirkel van mijn cliënten kunnen worden opgericht. De wet geurhinder en veehouderij is namelijk van toepassing op het bedrijf van mijn cliënten. Dit betekent dat op grond van artikel 6 lid 3 Wet geurhinder en veehouderij samen met de geurverordening van de gemeente Woerden er een minimale afstand van 25 meter aangehouden dient te worden tot een geurgevoelig object. Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt. Een burgerwoning en een mantelzorgwoning zijn geurgevoelige objecten.

Het probleem ontstaat doordat er door het omzetten naar een woonbestemming alle gebouwen gebruikt kunnen worden als mantelzorgwoning. Dit kan vergunningsvrij waardoor iedere beperking die opgenomen wordt in het bestemmingsplan zinloos is. De initiatiefnemer schrijft op pagina 13 van de toelichting dat het uitdrukkelijk de bedoeling is om de hooimijt als mantelzorgwoning te gaan gebruiken. Dit betekent dat dan meteen het bedrijf van mijn cliënten op slot komt te staan.



Geen paard kan er dan meer bijkomen bij de manege. Het bedrijf die bijna 40 jaar met zorg en liefde is opgebouwd wordt hierdoor ernstig beperkt en in haar voortbestaan bedreigt.

Doordat de eisen voor het dierenwelzijn continue veranderen en strenger worden, dienen de paarden meer ruimte te krijgen. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen van de manege op korte termijn aangepast moeten worden. De manege heeft concrete uitbreidingsplannen om aan de strengere normen te kunnen voldoen. Als er binnen de geurcirkel de mantelzorgwoning wordt opgericht dan is het volgens de Wet geurhinder en veehouderij NIET meer toegestaan om paarden op een andere plek in de manege onder te brengen. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld betekent dit de gewenste uitbreiding niet meer plaats kan vinden en dat het bedrijf van mijn cliënten gedwongen wordt te stoppen.

Het steekt mijn cliënten des te meer dat er geen enkel overleg is geweest om het plan door te spreken. Er is geen contact gezocht en de plannen zijn nooit concreet kenbaar gemaakt. Het gevolg hiervan is dat er nooit is gezocht naar een oplossing waarmee beide partijen mogelijk tevreden mee kunnen zijn. Het gehele plan wordt beredeneert vanuit Geestdorp 10 zonder ook maar enig belang af te wegen van de manege. Hierdoor worden mijn cliënten gedwongen om een zienswijze in te dienen, en alle rechtsmiddelen te gebruiken die mijn cliënten ter beschikking staan, terwijl dit mogelijk voorkomen had kunnen worden.

Mijn cliënten verzoeken uitdrukkelijk om het conceptbestemmingsplan niet vast te stellen omdat de schade die zij hierdoor lijden in geen verhouding staat tot de belangen van de Geestdorp 10.

#### **Gronden**

De toelichting van het bestemmingsplan wordt hieronder puntsgewijs doorgenomen. De punten staan niet in chronologische volgorde, maar komen wel overeen met de paragrafen uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

##### **1.2.2.2. Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie wordt de bedrijfswoning, welke enkel gebruikt mag worden ten behoeve van de paardenhouderij, omgezet naar een burgerwoning. Dit betekent een grote beperking voor de manege en dit is in de huidige vorm onacceptabel.

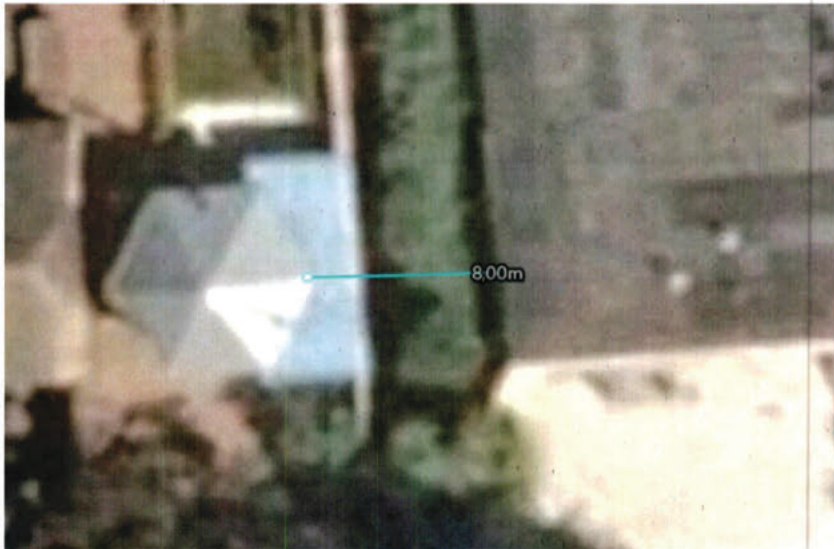
##### **Inrichtingsplan:**

In het inrichtingsplan wordt het agrarische gedeelte gebruikt voor de landschappelijk inpassing. Het lijkt erop dat het agrarische perceel als tuin gebruikt zal worden. Dit is niet in overeenstemming met de agrarische bestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.



### Hooimijt:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 13 het volgende geschreven: "Het voornemen is om de hooimijt in gebruik te nemen voor mantelzorg. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig." Het punt van de mantelzorg is nu juist onderdeel van het probleem. Het gebouw waar de mantelzorg verleend moet worden staat op 8 meter afstand van de bedrijfsgebouwen van de manege.



Bron: Google Earth

Op dit moment is mantelzorg namelijk niet toegestaan. Dit wordt veroorzaakt doordat de eigenaar op dit moment geen gebruik mag maken van de woning. De woning mag immers op dit moment niet voor burgerbewoning worden gebruikt en daardoor kan er geen mantelzorg worden verleend.

### Voormalige paardenstal

In de voormalige paardenstal is/wordt een douchegelegenheid gerealiseerd. De manege maakt zich zorgen dat een badkamer in de voormalige paardenstal niet uitsluitend een badkamer/douchegelegenheid blijft. Dit is het begin van een bed & breakfast of een nachtverblijf. In de regels wordt een zelfstandige wooneenheid weliswaar beperkt, maar niet een onzelfstandige wooneenheid. Mijn cliënten verwachten dat dat de badkamer gebruikt gaat worden als onderdeel van de gewenste mantelzorg in de hooimijt. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet verboden.

Het toestaan van de douchegelegenheid/badkamer zal een beperking gaan vormen voor mijn cliënten. Mijn cliënten verzoeken aan de gemeenteraad om dit niet toe te laten en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

### Westelijke inrit

In artikel 3.1 lid f van het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan dat de 2<sup>e</sup> toegangsweg wordt gerealiseerd. In de handhavingprocedure jegens de initiatiefnemer was het volgens mijn cliënten voldoende duidelijk dat de 2<sup>e</sup> toegangsweg niet kon worden gelegaliseerd. In het kader van de rechtszekerheid kan niet zonder meer van dit standpunt worden afgeweken. De rechtszekerheid brengt met zich mee dat mijn cliënten daarop mochten vertrouwen.



### 2.3.6. Milieuzonering

In de paragraaf over milieuzonering is aangesloten bij de richtlijnafstanden van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Bij het meten van de werkelijke afstand tussen het plangebied en de omliggende bedrijvigheid is gemeten vanaf de woning tot de grens van het bestemmingsplan 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 [REDACTED]	3.1	30	0143, 0145	56 m	Ja
Fruitteelt	Geestdorp [REDACTED]	[REDACTED]	10	011, 012, 013	92 m	Ja

Deze toetsing is onjuist uitgevoerd. Het klopt dat de afstand tussen de manege en het woonhuis 26 meter bedraagt, echter er dient niet tussen de woning en de manege gemeten te worden, maar tussen de plaats van de mantelzorgwoning en de manege. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object. Dit betekent dat de afstand slechts 3 meter bedraagt. Dit betekent dat er aan geen enkele richtlijnafstand wordt voldaan, niet aan geurafstand, niet aan geluidafstand en niet aan stofafstand.

Dit betekent dat de conclusie van de daaropvolgende paragraaf 'geur' niet klopt.

*"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)."*

Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat mijn cliënten hoe dan ook beperkt worden in de bedrijfsvoering omdat gevoelige objecten binnen de cirkel van 25 meter kunnen worden gerealiseerd. De mantelzorgwoning komt op een afstand (gemeten vanaf het bedrijfsgebouw tot de mantelzorgwoning) van 8 meter te liggen. Ruim binnen de vergunde geurcirkel van mijn cliënten. De beperking die gesuggereerd wordt houdt geen enkele beperking in voor de mantelzorgwoning. Op grond van artikel 2 lid 22 Bijlage 2 Bor mag deze namelijk vergunningsvrij gerealiseerd worden en dan kan de beperking uit het bestemmingsplan genegeerd worden. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### 2.3.2 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of er sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie. In de toelichting op het bestemmingsplan is niet onderzocht of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geluid op de locatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit een verplichting om te onderzoeken.



Het bedrijf van mijn cliënten voldoet aan alle geldende normen, maar de Raad van State heeft meerdere malen geoordeeld dat enkel toetsing aan de normen niet voldoende is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen alle geluidsbronnen, ook waarvoor geen normen zijn vastgesteld, getoetst te worden.

Hoewel de vergunde geluidsruimte in de omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen of de standaard geluidsruimte in het Activiteitenbesluit een belangrijk aspect is bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en de belangenafweging, dient in dit geval een nog uitgebreidere afweging uitgevoerd te worden. Dat komt omdat niet alle relevante geluidsemissies die gerelateerd zijn aan het bedrijf, genormeerd zijn in het Activiteitenbesluit. Voorbeelden hiervan zijn de geluidsbelasting van het laden en lossen ([ABRvS 200601373/1](#)), de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf ([ABRvS 200606508/1](#)) of het menselijk stemgeluid ([ABRvS 200509319/1](#)).

Bij de manege van mijn cliënten komen veel gasten waardoor er sprake is van menselijk stemgeluid. Een manege is nu eenmaal een plek waar veel mensen samenkomen. Mensen dienen te parkeren en dit zorgt weer voor verkeersbewegingen. Daarbij worden er ook regelmatig vrachtwagens gelost voor het voer van de dieren. Dit alles zorgt voor geluidsproductie welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening in kaart dient te worden gebracht.

Er zijn hier meerdere redenen om dit onderzoek te verlangen:

Ten eerste het omschakelen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;

Ten tweede het realiseren van een mantelzorgwoning. De initiatiefnemer wil een mantelzorgwoning realiseren in de hooimijt. De mantelzorgwoning is ook een geluidsgevoeligobject welke een volwaardige toetsing dient te krijgen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mantelzorgwoning wordt op 8 meter van de manege gesitueerd. Deze afstand is natuurlijk veel te dichtbij om nog te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat voor het omschakelen naar een burgerwoning en het realiseren van een mantelzorgwoning een volwaardig akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Uitsluitend het wegverkeerslawaai is op dit moment onderzocht maar het onderzoek naar het industriellawaai ontbreekt volledig. Dit is wel vereist in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit zal naar de mening van mijn cliënten blijken dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat dit betekent dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.

### 2.3.3. Luchtkwaliteit

In de conclusie van 2.3.3.2. staat het volgende geschreven:

*"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/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2018 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk 19,2 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 11,8 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 17,1 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. **De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM<sub>10</sub> maar niet voor PM<sub>2,5</sub>.** 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."*

De initiatiefnemer concludeert zelf dat de advieswaarden van het GGD en WHO niet worden gehaald. Het lag op de weg van de gemeente om hierover vervolgens advies in te winnen bij de GGD. Welke invloed heeft deze ruimtelijke ontwikkeling op de gezondheid van de mensen? Op deze manier had ook de impact van de manege van mijn cliënten meegenomen kunnen worden.



Het is gebruikelijk dat bij het omschakelen van bedrijfswoning naar een burgerbewoning advies wordt gevraagd aan de GGD. Dit advies ontbreekt.

Zelfs als een bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan toch een luchtkwaliteitsbeoordeling nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Daarbij staat dan de vraag centraal, of de nieuwe bestemmingen aanvaardbaar zijn bij de bestaande luchtkwaliteit. Zie bijvoorbeeld ook ECLI:NL:RVS:2014:4099:

*"5.4. Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat op grond van het Besluit niet in betekenende mate geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit behoefde plaats te vinden, overweegt de Afdeling dat het Besluit niet in betekenende mate betrekking heeft op de vraag of de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit dienen te worden onderzocht. In dit geval en anders dan in de voormelde uitspraak van de Afdeling [201011624/1/R4] gaat het evenwel niet om de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit, maar om de vraag of het mogelijk maken van nieuwe gevoelige bestemmingen en woningen aanvaardbaar is, gelet op de bestaande luchtkwaliteit ter plaatse."*

Mijn cliënten zijn benieuwd wat de GGD over het omschakelen naar een burgerwoning én het oprichten van een van mantelzorgwoning zou hebben geoordeeld. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object welke objectief getoetst dient te worden. LET OP: Dit is ook een verplichting vanuit de landelijke overheid. Reeds in 2012 is hierover een motie aangenomen in de Tweede Kamer. Zie hiervoor: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/kst-30175-136.html>

#### 4.2 Overleg en inspraak

Tot op heden is nooit contact gezocht over het voornemen om de locatie om te schakelen naar een burgerwoning met mantelzorgwoning. In de paragraaf 4.2.1 Afstemming wordt geschreven dat er afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden. Deze heeft niet plaatsgevonden met de manege. Geen enkel contact of overleg heeft het afgelopen jaar hierover plaatsgevonden. Voor mijn cliënten was het een verrassing dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

Het is een gemiste kans voor de initiatiefnemer want dit belemmert ieder onderzoek naar een mogelijk oplossing waarin **beide** partijen tevreden kunnen zijn. Dit bestemmingsplan zoals deze momenteel ter inzage legt biedt voor mijn cliënten alleen maar grote nadelen. Het bedrijf van mijn cliënten wordt middels dit ontwerpbestemmingsplan op slot gezet.

Het is niet voor niets dat de gemeenteraad een participatiekader heeft opgesteld om juist in het voortraject de omgeving te betrekken. Op dat moment kan er samen gekeken worden naar de plannen en komt er mogelijk een haalbaar resultaat uit.

Dit betekent dat niet voldaan is aan het participatiekader van de gemeente en dat het participatietraject dit eerst dient plaats te vinden. Mijn cliënten staan open voor een overleg. Hierdoor kan het ontwerpbestemmingsplan niet vast kan worden gesteld omdat de procedure strijdig is met de eigen regels en beleid van de gemeente.



## **Conclusie**

Middels dit ontwerpbestemmingsplan wordt het bedrijf van mijn cliënten op slot gezet en wordt verdere ontwikkeling onmogelijk gemaakt. Onomkeerbare schade wordt veroorzaakt aan het bedrijf van mijn cliënten. Vaststelling betekent het einde van het bedrijf van mijn cliënten. Mijn cliënten verzoeken daarom met klem het conceptbestemmingsplan niet vast te stellen.

Mijn cliënten verzoeken daarbij ook om gevolg te geven aan het participatiekader en mijn cliënten te betrekken in het ontwikkelen van het plan. Hierdoor ontstaat de kans om samen andere mogelijkheden te onderzoeken.

Met vriendelijke groet,



Zuurbier Ruimtelijke Ordening















## Mondelinge zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Geestdorp

Datum mondelinge zienswijze:  
18 januari 2022

Verslag mondelinge zienswijze opgesteld door:  
[REDACTED], beleidsadviseur ruimtelijke plannen gemeente Woerden

### Ingediende zienswijze

*Het ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden biedt ruime mogelijkheden aan beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis/bijgebouwen c.q. ondergeschikte nevenactiviteiten zoals dierenartspraktijk, bed- and breakfast, kinderopvang en de activiteiten uit de positieve lijst in bijlage 1 bij de regels.*

*Deze activiteiten leiden tot extra verkeersbewegingen die niet passen bij de wegstructuur van Geestdorp. Deze te verwachten extra verkeersbewegingen zullen mij (en andere aanwonenden) ook persoonlijk treffen, omdat deze extra bewegingen het (noodzakelijkerwijs achteruit) rijden vanaf de eigen uitrit de weg Geestdorp op -wat toch al moeilijk is vanwege de huidige verkeerssituatie- nog aanzienlijk meer zullen belemmeren en gevaarlijk maken. De betreffende activiteiten dienen daarom uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.*

Ingediend door







# **Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden”**

NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1



**Team Ruimtelijke Plannen  
17 januari 2023**



## **Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden” (NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1)**

Deze staat van wijzigingen bevat aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen van 9 december 2021 tot en met 20 januari 2022. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding met plan identificatie: NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1.

De aanpassingen worden na vaststelling, conform raadsbesluit integraal opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en ambtelijke aanpassingen. Daarnaast zijn er nog een aantal aanpassingen die voortkomen uit het nadere overleg tussen de gemeente, de eigenaren van Geestdorp 10 en manege Morgenstond.

De ingediende zienswijzen en het nadere overleg met manege Morgenstond geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

### **Zienswijze provincie Utrecht**

- regels, bijlage 1 bij de regels, nieuw inrichtingsplan
- verbeelding, bestemming wonen, verkleinen van de bestemming wonen
- toelichting, tekst aanpassen naar aanleiding van nieuw inrichtingsplan

### **Zienswijze manege Morgenstond**

- regels, zelfstandige wooneenheid, aanscherpen van de bepalingen inzake verbod op gebruik als nachtverblijf

### **Zienswijze bewoner Geestdorp 8**

- regels, nevenactiviteiten, aanscherpen van de bepalingen inzake parkeren binnen bestemmingsvlak en verkeer Geestdorp

### **Nader overleg manege Morgenstond**

- verbeelding, regels en toelichting, toevoegen van de aanduiding plattelandswoning zodat het vergunningsvrij gebruiken van de bijgebouwen voor mantelzorgwoning geen belemmering zal opleveren voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen manege

De motivatie van de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden” d.d. 17 januari 2023.

Onderdeel A van de staat van wijzigingen bevat de aanpassingen aan de regels, de verbeelding en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Onderdeel B van de staat van wijzigingen bevat een nadere toelichting op de ambtelijke aanpassingen.

Bijlage 1 bevat de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van 9 december 2021

Bijlage 2 bevat het inrichtingsplan d.d. 04-02-2022 opgesteld door Mooisticht. Bijlage 2 is geregistreerd onder documentnummer D/22/051497



## A Planregels, Verbeelding en Toelichting

### I. Planregels

#### Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze en het nader gevoerde overleg

##### Toevoegen bepalingen inzake tegengaan overlast parkeren en verkeer Geestdorp

- Aanpassen van de regels inzake uitoefenen vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis (artikel 4.3.1)
- Aanpassen van de regels Vrijkomende agrarische bebouwing (artikel 4.3.2)

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

##### 4.3.1 Uitoefening vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis ... waarbij:

- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

##### Onderdeel d als volgt aan te passen

- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt binnen het bestemmingsvlak.

##### 4.3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing ... Met dien verstande dat:

Met dien verstande dat:

1. voor de ondergeschikte activiteiten in lid a t/m f en i mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid g) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan.
2. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m,
3. de ondergeschikte activiteiten a, c t/m f en i aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

De volgende onderdelen toe te voegen:

4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;



5. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;

Aanpassen bepaling inzake het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandig wooneenheid

**Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer);
- c. etc ...

Onderdeel b als volgt aan te passen

**Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer, badkamer / doucheruimte);
- c. etc ...

Aanpassingen aangaande de bestemming Wonen, toevoegen nadere bestemming Plattelandswoning

Toe te voegen aan de begripsbepalingen

**Artikel 1.29 plattelandswoning**

Een bij een agrarisch bedrijf behorende woning met bijbehorende bouwwerken bij of voorheen bij een bedrijf behorende woning met bijbehorende bouwwerken die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Naar aanleiding hiervan de artikelen uit de begripsbepalingen van het ontwerp bestemmingsplan (1.29 t/m 1.31) her nummeren.

**Artikel 4 wonen**

Toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving de nadere bestemming Plattelandswoning

**Artikel 4 Wonen - Plattelandswoning**



#### Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. erfbeplanting, tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen, paden en parkeerplaatsen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De aanhef en onderdeel a als volg aan te passen

#### Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Plattelandswoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van een plattelandswoning, behorende bij Geestdorp 10a, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;

### Ambtelijke aanpassingen

#### Aanpassingen aan de bouwregels

- Aanpassen van de regels inzake oppervlakte aan bijgebouwen
- Verwijderen van de regels en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en regels tuinmuur

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijbehorende bouwwerken mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze daarvan afwijkt;
- e. de nokrichting van het hoofdgebouw dient evenwijdig te zijn aan het verkavelingspatroon;
- f. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- g. de afstand van gebouwen tot de weg mag niet minder bedragen dan 4 meter;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot het



betreffende hoofdgebouw niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;

i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 309 m<sup>2</sup> bedragen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;

j. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;

k. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor erfafscheidingen en 12 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

l. in afwijking van het bepaalde onder k zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 m toegelaten.

- Onderdelen i en l te schrappen (geel gemarkeerd)
- Nieuw onderdeel i toe te voegen

i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;

#### Nieuw inrichtingsplan (aanpassen bijlage 2 van de regels)

Bijlage 2 bij de regels, bijlage 2 Inrichtingsplan 12-10-2022 te vervangen door bijlage 2 Inrichtingsplan 04-02-2022 zoals geregistreerd onder documentnummer D/22/051497 en opgenomen als bijlage 2 bij de staat van wijzigingen.

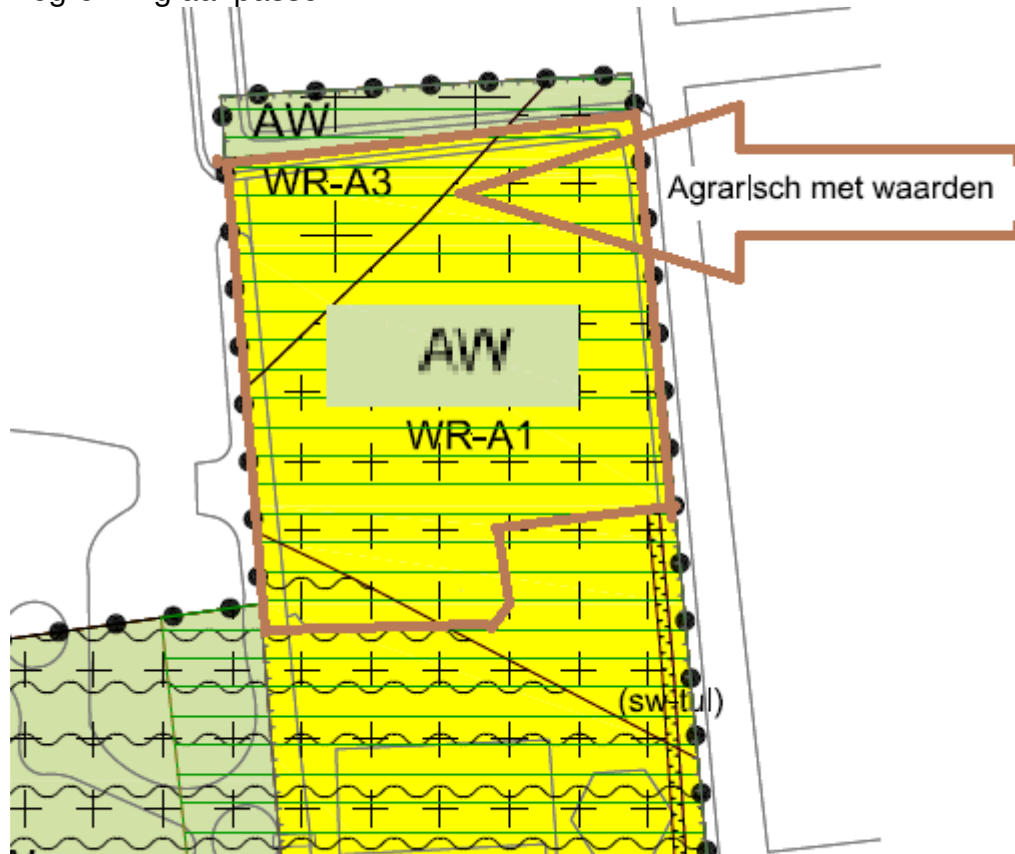


## II. Verbeelding

### Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze

#### Aanpassingen aan de bestemming Wonen

##### Begrenzing aanpassen



- De begrenzing van de bestemming wonen verleggen tot aan de bestaande verharding binnen het bestemmingsvlak. De onderste rode lijn op de kaart;
- De gronden die gesitueerd zijn boven de onderste rode lijn (gevisualiseerd als een rood omkaderd gebied) bestemmen als Agrarisch met waarde (AW);

##### Nadere bestemming Plattelandswoning toevoegen

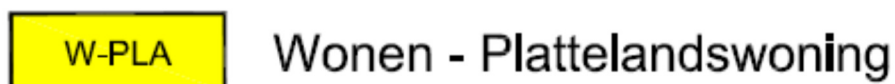
De bestemming W (Wonen) om te zetten op de verbeelding naar de bestemming W-PLA en dit in de legenda op te nemen als Wonen-Plattelandswoning.



Toe te voegen aan de verbeelding en de legenda, de nadere bestemming  
Plattelandswoning

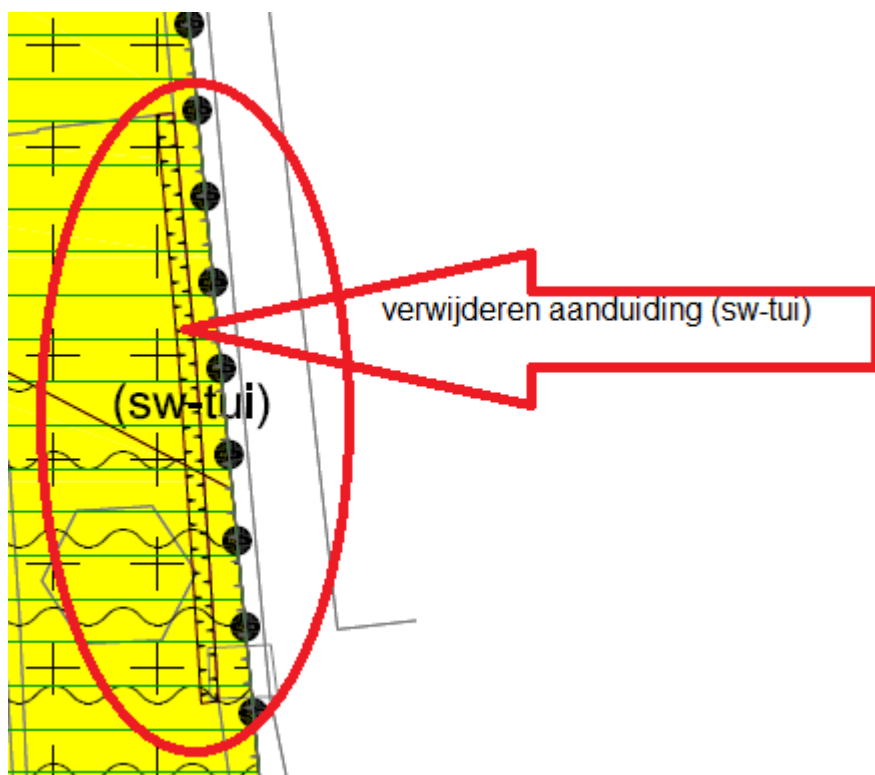


Te wijzigen in

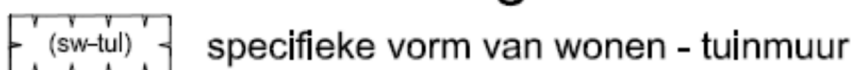


### Ambtelijke aanpassingen

Verwijderen functieaanduiding (sw-tui) specifieke vorm van wonen - tuinmuur



## Functieaanduidingen



- Te verwijderen: Functieaanduiding (sw-tui) specifieke vorm van wonen - tuinmuur



### III. Toelichting

#### - Algemeen

De tekst van de toelichting wordt in overeenstemming gebracht met het aangepaste inrichtingsplan, verbeelding, aanpassingen aan de regels en de overige wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan. Daar waar in de toelichting wordt verwezen naar de bestemming Wonen zal de tekst worden aangepast overeenkomstig de vermelde aanpassingen van de regels en de verbeelding.

#### - Specifiek

##### Plattelandswoning

Hoofdstuk 1.2.2.2 aan te vullen met onderstaande tekst inzake de bestaande bebouwing

##### *Bestaande bebouwing*

De bestaande bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het perceel. De woning heeft een oppervlakte van 142 m<sup>2</sup>. De woning is gebouwd in 1971 en hoorde voor lange tijd bij de manege Geestdorp 10a. Met het oog op de belangen van de aangrenzende manege wordt in dit geval voorgesteld om de woning als 'plattelandswoning' in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan te merken. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning of voorheen bij een bedrijf behorende woning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Hierbij wordt aan de plattelandswoning met bijbehorende bouwwerken een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. Hiermee levert de omzetting van de woning geen beperkingen op voor de nabij gelegen manege Geestdorp 10a, waar het voorheen bij hoorde en waar het nu opnieuw juridisch aan gekoppeld wordt. De juridische status van 'plattelandswoning' brengt immers met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting.

Hoofdstuk 2.3.6.2, aan te vullen met onderstaande tekst

Daarbij wordt voorgesteld om uit te gaan van een plattelandswoning, waardoor de woning met bijbehorende bouwwerken bescherming genieten ten opzichte van manege op Geestdorp 10 a, waar het voorheen bij behoorde.

##### Onder het kopje 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 grond van de Wgv/Activiteitenbesluit geldt voor een manege een afstand van 50 meter tot woningen. Voor de bepaling van de richtafstanden van veehouderijen, waaronder ook paardenhouderijen, wordt voor het aspect geur niet uitgegaan van de VNG-Handreiking maar van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) of het Activiteitenbesluit. Er is voor geur geen onderscheid in rustige woonwijk of gemengd



gebied. Er is alleen onderscheid tussen binnen of buiten de bebouwde kom. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom.

Voor de manege gelden op grond van het Activiteitenbesluit voor de stallen de volgende afstanden:

- 25 meter tussen gevel woning en gevel stallen
- 50 meter tussen gevel woning en emissiepunt stallen
- 50 meter tussen gevel woning en mestopslag.

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 afstandsdieren worden gehouden en een bestaand geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 m dient te bedragen (gevel woning – emissiepunt stal). Paarden zijn aan te merken als vaste afstandsdieren, omdat er op grond van de wet Wgv in de Regeling geurhinder en veehouderij (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 in de bestaande situatie voldaan aan de geurverordening van de gemeente Woerden, waarmee het aspect geur geen belemmering vormt voor de functiewijziging naar een woonfunctie. De geurverordening geldt alleen voor bestaande geurgevoelige objecten. Om toekomstige wijzigingen in het plangebied en bij de manege niet te belemmeren, wordt de woning aangemerkt als 'plattelandswoning' conform art. 1.1a van de Wabo. Hierdoor genieten de woning en de bijbehorende bouwwerken GEEN bescherming tegen de geurcontour van de manege/paardenhouderij en vormen de aanwezigheid van de woning en de bijbehorende bouwwerken geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

### Hoofdstuk 3.3.2

De tekst met betrekking tot Wonen (Artikel 4) als volg aan te passen

#### *Wonen - Plattelandswoning (Artikel 4)*

Het plangebied is voorts voorzien van de bestemming 'Wonen - Plattelandswoning'. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan in de vorm van een plattelandswoning, voorheen behorende bij Geestdorp 10a, waarbij bijbehorende bouwwerken een zelfde mate van bescherming hebben als de plattelandswoning. Dit betekent dat deze woning en bijbehorende bouwwerken worden beschouwd als onderdeel van de inrichting (manege) op Geestdorp 10a en geen bescherming krijgen tegen de milieugevolgen van de manege.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

En daarbij de in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting

#### De aanwezigheid van een douche in de voormalige paardenstal

##### 1.2.2.2 Toekomstige situatie Onder het kopje

###### *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 standaardbestemmingsregeling 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.

De in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting



## Ambtelijke aanpassingen

### De vermelde oppervlakten aan bijgebouwen en hoogtematen

#### 1.2.2.2 Toekomstige situatie

##### Onder het kopje

###### *Bestaande bebouwing*

De bestaande bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het perceel. Deze heeft een oppervlakte van 142 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> aan bestaande bijbehorende bouwwerken:

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

De in de tekst geel gemarkeerde passages, inclusief de volledige tabel, te schappen uit de toelichting

### De Tuinmuur

#### 1.2.2.2 Toekomstige situatie

##### Onder het kopje

###### *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 inkijk vanaf 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 arfafscheidingen blijven de gebruikelijke hoogtematen van kracht.

De gehele tekst te schrappen uit de toelichting

## B Toelichting op ambtelijke aanpassingen

Met de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college het voornemen kenbaar gemaakt om na de ter inzage legging van het bestemmingsplan de gemeenteraad voor te stellen om op onderstaande onderdelen de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld over te nemen en het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen:

1. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te stellen op 50m<sup>2</sup>,
2. de maximale goothoogte van de hooimijt / bijgebouw te stellen op 3m,
3. een verbod op te nemen voor badkamer in een bijgebouw,
4. de maximale hoogte voor een tuinmuur – erfafscheiding te stellen op 2m,
5. het erfinrichtingsplan (bijlage 2 regels) te vervangen door een inrichtingsplan, opgesteld door Mooisticht.

De ontvangen zienswijzen hebben mede betrekking op de onderdelen 3 (zienswijze Manege Morgenstond) en 5 (zienswijze provincie Utrecht). Deze twee onderdelen zijn in de zienswijzerapportage van een reactie voorzien. De overige drie onderdelen betreft ambtelijke aanpassingen. De onderdelen 1, 2 en 4 worden hieronder nader toegelicht.

### 1 Oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsbestemming met een aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing. Vanwege de bedrijfsbestemming mag ten dienste van de bedrijfsvoering 250 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Daarnaast is bij de bedrijfswoning maximaal 50m<sup>2</sup> aan vergunningsplichtige erfbebouwing en overkappingen toegestaan. Het meerdere aan legale bebouwing valt onder de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. De vermelde oppervlakte van 309m<sup>2</sup> is hier niet mee in overeenstemming. Bij het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is het gebruikelijk om de (legale)bedrijfsbebouwing te plaatsen onder de vrijkomende agrarische bebouwing. Dus niet toe te voegen aan de oppervlakte erfbebouwing van het perceel. Immers deze bebouwing is gerealiseerd ten dienste van de bedrijfsbestemming en niet als erfbebouwing en is dus niet noodzakelijk voor het woongenot. Onder de regeling van vrijkomende agrarische bebouwing kan deze bebouwing voor bepaalde nevenactiviteiten, die als passend in het landelijk gebied zijn beoordeeld, worden herbouwd. Wordt hier niet aan voldaan, dan is herbouw voor de helft mogelijk. Dit sluit ook aan bij de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing.



## 2 Goothoogte van de hooimijt

Het ontwerp bestemmingsplan bepaald dat de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m; Bestaande is in artikel 1.9 van de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd als volgt:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

Dit is conform de standaardregeling zoals deze in het landelijk gebied wordt gehanteerd. De bebouwing moet met een vergunning zijn neergezet of voldoen aan de hoogtebepalingen uit het voorgaande plan.

In het geval van de hooimijt is geen sprake van een historisch streekeigen hooimijt, omdat historische streekeigen hooimijten van oorsprong open, in hoogte verstelbaar en niet dichtgezet zijn. Verder hebben zij een ligging direct in het verlengde achter de hoofdbebouwing. De hooimijt op dit perceel ligt niet direct in het verlengde achter de hoofdbebouwing, en heeft een dichtgemaakte begane grond en een verdiepingsvloer. De hooimijt is niet geïnventariseerd als een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw en vormt ook geen replica van een historische hooimijt. Aangezien deze hooimijt is dichtgezet en niet streekeigen is, geldt de generieke regeling voor erfbebouwing en overkappingen. Dit sluit ook aan bij de regels van voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

Aangezien sprake is van een bijgebouw dient deze te voldoen aan de eisen van een bijgebouw conform het nu geldende bestemmingsplan in het geval van een hogere (goot) hoogte. In het geval van een beweegbare kap dient uit te worden gegaan van de regels van een bouwwerk geen gebouw zijnde. Echter zodra er wanden om de kap worden gezet en de kap het dak vormt van het bouwwerk is sprake van een bijgebouw. In dat geval gelden de hoogtematen voor bijbehorende bouwwerken (3 meter versus 6 meter, en niet de hoogte waarop de kap wordt vastgezet). Hiermee wordt ook voorkomen dat in het landelijk gebied gebiedsvreemde gebouwen worden gerealiseerd in het verlengde van de generieke mogelijkheid om in het landelijk gebied (achter karakteristieke hoofdgebouwen) een streekeigen hooiberg te realiseren met beweegbare kap.



De toelichting van het ontwerp bestemmingplan bevat een tabel met oppervlakten en hoogtematen van gebouwen. Ook elders in de tekst van de toelichting worden de volgende hoogtematen vermeld betreffende de hooimijt - 4,5 goothoogte en 7,5 meter hoogte -. Dit is een omissie. Dit is niet de bestaande of vergunde situatie. Het betreft de door de eigenaar gewenste situatie zodat er een extra verdieping kan worden gerealiseerd. En dat is in strijd met de maximaal toegestane (goot)hoogte). Aanpassing van de toelichting conform de geldende hoogtematen voor bijgebouwen (goothoogte 3 meter, hoogte 6 meter) is noodzakelijk om verwarring bij het toepassen van de regels van voorliggend plan te voorkomen en om mogelijke precedentwerking elders in het landelijk gebied tegen te gaan.

#### **4 Hoogte van de tuinmuur**

In de huidige situatie geldt voor een erf en perceelsafschieding een maximale hoogte van 2 meter. Het ontwerp bestemmingsplan bevat op de verbeelding een functieaanduiding tuinmuur. Ter plaatse van deze tuinmuur is volgens de regels van het ontwerp bestemmingsplan een tuinmuur met een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan. Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom een tuinmuur van meer dan 2 meter functioneel noodzakelijk is voor de te realiseren bestemming wonen en waarom niet volstaan kan worden met de nu geldende hoogte van maximaal 2 meter. Mede omdat afscherming met streekeigen beplanting een optie is om meer privacy te waarborgen en de hoogte van 2 meter ook landelijk gehanteerd wordt voor erfafscheidingen in het kader van vergunningsvrij bouwen. Daar komt bij dat in het cultuurhistorische waardevolle landschap de sloten de erfafscheiding vormen. Tuinmuren en andere gebouwde erfafscheidingen, zeker dicht bij de sloot, passen niet goed bij de opzet van het boerenerf. Ambtelijk wordt voorgesteld om de functieaanduiding te verwijderen van de verbeelding en de regels en uit de toelichting overeenkomstig aan te passen.

#### **Bijlagen**

Bijlage 1 bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van 9 december 2021 (D/22/044975). Bijgevoegd op blz 16.

Bijlage 2 bevat het inrichtingsplan d.d. 04-02-2022 opgesteld door Mooisticht. Bijlage 2 is geregistreerd onder documentnummer D/22/051497. Apart bijgevoegd.



**Ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden**

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1 ter inzage ligt van **9 december 2021 tot en met 20 januari 2022**.

**Plangebied en doel**

Het plangebied betreft de gronden behorende bij het perceel Geestdorp 10 Woerden. Op het perceel wordt in strijd met het bestemmingsplan gewoond en er zijn bouwwerken gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan. Om wonen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De te wijzigen bestemming is "Bedrijf", nadere bestemming "Paardenhouderij".

Het college heeft het voornemen om na de ter inzage legging van het bestemmingsplan de gemeenteraad voor te stellen om op onderstaande onderdelen de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld over te nemen en het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen:

1. - de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te stellen op 50m<sup>2</sup>,
2. - de maximale goothoogte van de hooimijt / bijgebouw te stellen op 3m,
3. - een verbod op te nemen voor badkamer in een bijgebouw,
4. - de maximale hoogte voor een tuinmuur – erfafscheiding te stellen op 2m,
5. - het erfinrichtingsplan (bijlage 2 regels) te vervangen door een inrichtingsplan, opgesteld door Mooisticht

**Inzien**

Het ontwerp bestemmingsplan en de bijlagen, kunt u tijdens de genoemde termijn inzien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1. U kunt het plan ook inzien via [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl) > inwoner > bouwen, verbouwen en slopen > bestemmingsplannen > bestemmingsplannen in voorbereiding.

Vanwege het coronavirus verzoeken wij u alleen naar het gemeentehuis te komen als dit noodzakelijk is. Wilt u de stukken op papier inzien? Dan kunt u telefonisch een afspraak maken via 140348.

**Zienswijzen**

Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. U kunt uw zienswijze sturen aan de gemeenteraad Woerden, Postbus 45, 3440 AA Woerden.

Belangrijk is dat u het volgende in uw zienswijze zet:

1. - naam en adresgegevens
2. - een dagtekening en handtekening
3. - een omschrijving van het voorgenomen besluit (incl. datum)
4. - waarom u het niet eens bent met het voorgenomen besluit

Het is niet mogelijk om een zienswijze in te dienen via de e-mail. Wel kunt u via internet een zienswijze indienen via onze website (met DigiD, ga naar [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl), zoek op 'zienswijze').

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op werkdagen telefonisch een afspraak maken met de heer Lacroix via het algemene telefoonnummer 14 0348



## Ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1 ter inzage ligt van **9 december 2021 tot en met 20 januari 2022**.

### Plangebied en doel

Het plangebied betreft de gronden behorende bij het perceel Geestdorp 10 Woerden. Op het perceel wordt in strijd met het bestemmingsplan gewoond en er zijn bouwwerken gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan. Om wonen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De te wijzigen bestemming is "Bedrijf", nadere bestemming "Paardenhouderij".

Het college heeft het voornemen om na de ter inzage legging van het bestemmingsplan de gemeenteraad voor te stellen om op onderstaande onderdelen de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld over te nemen en het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen:

1. - de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te stellen op 50m<sup>2</sup>,
2. - de maximale goothoogte van de hooimijt / bijgebouw te stellen op 3m,
3. - een verbod op te nemen voor badkamer in een bijgebouw,
4. - de maximale hoogte voor een tuinmuur – erfafscheiding te stellen op 2m,
5. - het erfinrichtingsplan (bijlage 2 regels) te vervangen door een inrichtingsplan, opgesteld door Mooisticht

### Inzien

Het ontwerp bestemmingsplan en de bijlagen, kunt u tijdens de genoemde termijn inzien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1. U kunt het plan ook inzien via [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl) > inwoner > bouwen, verbouwen en slopen > bestemmingsplannen > bestemmingsplannen in voorbereiding.

Vanwege het coronavirus verzoeken wij u alleen naar het gemeentehuis te komen als dit noodzakelijk is. Wilt u de stukken op papier inzien? Dan kunt u telefonisch een afspraak maken via 140348.

### Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. U kunt uw zienswijze sturen aan de gemeenteraad Woerden, Postbus 45, 3440 AA Woerden.

Belangrijk is dat u het volgende in uw zienswijze zet:

1. - naam en adresgegevens
2. - een dagtekening en handtekening
3. - een omschrijving van het voorgenomen besluit (incl. datum)
4. - waarom u het niet eens bent met het voorgenomen besluit

Het is niet mogelijk om een zienswijze in te dienen via de e-mail. Wel kunt u via internet een zienswijze indienen via onze website (met DigiD, ga naar [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl), zoek op 'zienswijze').

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op werkdagen telefonisch een afspraak maken met de heer Lacroix via het algemene telefoonnummer 14 0348



# Geestdorp 10 Woerden inrichtingsschets

## Opgave

Geestdorp 10 ligt op de oeverwallen van de Oude Rijn. Het versterken van de oeverwallen is een belangrijke ambitie van de gemeente Woerden. Gestreefd wordt naar het behouden en versterken van de lommerrijkheid, de essentiële doorzichten, de historische beleefbaarheid van het Jaagpad en de Limes en tot slot het bieden van een plek aan water en natuur. Hiervoor is samen met de gemeente Bodegraven al eerder beleid vastgesteld, 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden uit 2011'. Dit beleid is met name van toepassing voor het inrichten van het erf. De gemeente wil in deze zone de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, mede door het saneren van bedrijfsbestemmingen. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen: enerzijds kunnen woonmilieus ontwikkeld worden die aanvullend zijn op de binnenstedelijke locaties en in kwalitatieve zin iets toevoegen aan Woerden, zoals vrije kavels. Anderzijds kan daarmee de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal versterkt worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft gemeente Woerden Mooisticht gevraagd een inrichtingsplan op te stellen waarin de kaders voor de inrichting van het plangebied zijn opgenomen met een beschrijving van de te realiseren kwaliteitsverbetering.

## Landschapskavel

Het tuinachtige karakter van de landschapskavel wordt omgevormd naar agrarisch cultuurlandschap met waarden door:

- het verwijderen van de beukenhaag, zodat er doorzicht ontstaat over de lengterichting van de kavel;
- het verwijderen van loopbruggetjes en tuinelementen;
- de vijverpartijen om te vormen tot rechte (ontginnings)sloten, die de structuur van het landschap accentueren;
- het bestraatte slingerpad verwijderen;
- het herstellen van het dwarsslotje parallel aan de weg (zie historische kaarten op topotijdreis);
- het grasland beheren als kruiden- en faunairijk grasland;
- het weiland te ontsluiten door een kavelpad, waarbij de uitstraling van het materiaalgebruik aansluit bij het karakter agrarische bestemming met waarden.
- aanplant hoogstamfruitbomen op de kavel aan de weg, zodat er een boomgaard ontstaat;
- (opgaande) beplanting op de kavelranden versterken, zodat de lengterichting van de kavel geaccentueerd wordt.

## Boerderij-kavel

- Beheer het grasland op het achterterrein als kruiden- en faunairijk grasland;
- Omkader het kruiden- en faunairijk grasland met opgaande beplanting van minimaal 5 meter breed.

## Inrichting, beplanting en ecologie (algemeen)

- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst;
- Behoud natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, indien nodig verstevigd met wilgentenen. Geen kades of hoge beschoeiingen.



bron: topotijdreis, kaart uit 1960. Dwarsslot op del andschapskavel



huidige situatie (bron: google.maps)



toekomstige situatie

Project  
Datum:  
Locatie:  
Opdrachtgever:  
Ervenconsulenten:

Inrichtingsschets  
februari 2022  
Geestdorp 10 woerden  
Gemeente Woerden

MOOISTICHT



MooiSticht  
Regulierenring 10  
Postbus 115  
3980 CC Bunnik  
Tel: 030 656 90 00  
info@mooisticht.nl





Woerden

**Inwonersbelangen**  
Laat uw stem horen

Lijstverkiezing



**ChristenUnie SGP**  
Woerden



## **Motie vreemd - Geestdorp 10 of 'hoe geven we vorm aan ruimtelijke ordening?'**

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 1 juni 2021, kennis genomen hebbend van raadsinformatiebrief Z/20/001982 / D/21/016730 'informerend raad over collegebesluit beslissing op bezwaarschrift inzake last onder dwangsom' betreffende locatie Geestdorp 10,

### **constaterende dat:**

1. de bewoners van Geestdorp 10 sinds de aankoop in 2015 bezig zijn met het verfraaien van dit perceel waarbij zij een aantal bouwwerken hebben opgericht die vergunningsplichtig waren, waarvoor zij geen vergunning hebben aangevraagd;
2. door de gemeente een handhavingstraject is gestart, waarbij een aantal bouwwerken reeds is gebracht in de volgens de handhaving juiste staat. Tevens is er door de bewoners bezwaar gemaakt tegen de handhaving;
3. de bewoners, samen met een gerenommeerd ruimtelijk orderingsbureau een concept-bestemmingsplan hebben opgesteld dat voor een aantal onderdelen (bewoning huis, westelijke toegang en bruggen, etc.) zicht geeft op legalisatie;
4. het college (op 26 april jl.) na het advies van de bezwaarschriftencommissie heeft besloten om het bezwaar ten aanzien van de bewoning, de hooimijt, de tuinmuur, de twee bruggen en de westelijke inrit ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten;
5. het college hierbij ook heeft besloten ten aanzien van de twee bruggen en de westelijke inrit, bezwaarmakers onder voorwaarden en voorbehoud uit te nodigen tot het, met behulp van een ervenconsulent, indienen van een landschapsinrichtingsplan en de kosten hiervoor tot een maximum van € 5000 te willen vergoeden,

### **overwegende dat:**

1. de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed in haar advies heeft aangegeven dat de huidige situatie ten aanzien van de bruggen en de westelijke inrit geweld doet aan het cultuurhistorische en agrarische karakter van de polder;
2. ten aanzien van het cultuurhistorische en agrarische karakter van de polder in het bestemmingsplan geen eisen zijn opgenomen;
3. de situatie ten aanzien van de bruggen, de westelijke inrit en andere bouwwerken geen belang van derden schade toebrengt en er ruimte is voor legalisatie via een vast te stellen bestemmingsplan;
4. de bouwwerken en aanpassingen door omwonenden worden gezien als waardevolle verbeteringen van het uiterlijk van het perceel;
5. openbaar bestuur meer is dan het uitvoeren van regels en vraagt om een voortdurende, legitieme en onderbouwde afweging van individuele en algemene belangen. Waarbij in dit traject het college de raad onvoldoende heeft kunnen overtuigen van de argumentatie en doelmatigheid waarop zijn besluit is gebaseerd;
6. het college bij de afweging om gemeenschapsgeld beschikbaar te stellen voor een onderzoek van een ervenconsulent en het opstellen van een landschapsinrichtingsplan ook heeft overwogen om niet langer handhavend op te treden tegen de huidige situatie (scenario 3),





Woerden

**Inwonersbelangen**  
Laat uw stem horen!

LijstvanderDoes



**ChristenUnie SGP**  
Woerden



## **verzoekt het college:**

### A. Ten aanzien van ruimtelijke ordening in de gemeente Woerden

1. een gespreksnotitie (raadsinformatiebrief) voor te bereiden voor de gemeenteraad van Woerden waarin inzicht wordt gegeven over de regels en kaders waarop (ambtelijk en door de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed) wordt getoetst bij ruimtelijke aanvragen van inwoners en ondernemers en op basis waarvan keuzes voor handhaving worden gemaakt; dit ook in het licht van de invoering van de Omgevingswet;

### B. Ten aanzien van Geestdorp 10

2. het door de bewoners opgestelde bestemmingsplan in behandeling te nemen en daarbij te handelen conform scenario 3 (afwijken van het advies van de commissie bezwaarschriften en de CRKE en in de beslissing op bezwaar niet handhavend op te treden tegen de bruggen en de westelijke inrit);
3. het zienswijzeproces te faciliteren, en dit bestemmingsplan (binnen de kortst mogelijke termijn, doch uiterlijk 3 maanden na vaststelling van deze motie) ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad van Woerden;
4. de last onder dwangsom tot nader order op te schorten in afwachting van besluitvorming door de raad,

en gaat over tot de orde van de dag,

Namens,

CDA, Marco Hollemans

Inwonersbelangen, Hendrie van Assem

LijstvanderDoes, Lenie van Leeuwen

ChristenUnie/SGP, Daphne van der Wind

VVD, Florian van Hout

Progressief Woerden, Marguerite Boersma

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 27 mei 2021, voortgezet op 1 juni 2021,

De griffier,

drs. M.J.W. Tobeas

De voorzitter,

V.J.H. Molkenboer



## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

30 november 2021

**Kenmerk**

Z/21/031768 / D/21/042137

**Portefeuillehouder**

Tymon de Weger

**Portefeuille**

Ruimtelijke Ordening

**Opsteller**

Lacroix, Alex

**Onderwerp**

Ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden

**Kennisnemen van**

---

1. De ter inzage legging op 9 december 2021 van het ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden;
2. Het standpunt van het college inzake het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd.

**Inleiding**

Op 27 mei 2021 hebben een aantal partijen een motie ingediend. De motie is ingediend naar aanleiding van de handhavingszaak op Geestdorp 10 in Woerden. In de motie is verzocht om een door de bewoners opgestelde bestemmingsplan in behandeling te nemen, het zienswijzeproces te faciliteren, en dit bestemmingsplan (binnen de kortst mogelijke termijn, doch uiterlijk 3 maanden na vaststelling van deze motie) ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad van Woerden.

---

**Kernboodschap**

1

Het ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden zal op 9 december ter inzage worden gelegd. Met het adviesbureau van de indieners van het bestemmingsplan is afgesproken dat het door hun aangeleverde ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Het is niet mogelijk gebleken om het ontwerp bestemmingsplan eerder ter inzage te leggen. Ambtelijk heeft er overleg plaatsgevonden over het op te stellen ontwerpbestemmingsplan en dit heeft er toe geleid dat in overleg op 13 oktober een aangepast ontwerp bestemmingsplan is ingediend.

2

Over een aantal onderdelen van de planregels is overeenstemming bereikt met de adviseurs van de aanvragers. Zoals:

---

- De te hanteren bestemmingen, situering van bestemmingsvlakken;
- Het opnemen van een geurcirkel op de verbeelding;



- Legalisering van de bestaande uitrit en bruggen;
- Het opnemen van de aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing met de bijbehorende gebruiksmogelijkheden.

Over een aantal andere onderdelen van de planregels is geen overeenstemming bereikt en heeft het college het voornemen om na de ter inzage legging de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft:

- De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen
  - de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij (bedrijfs)woningen bedraagt in het geldende plan 50m<sup>2</sup> (+vab regeling).
- (Goot)hoogte van de hooimijt
  - de maximaal toegestane goothoogte van een bijgebouw bedraagt in het geldende plan 3 meter.
- Badkamer in bijgebouw
  - het is nu verboden om een badkamer in een vrijstaand bijgebouw te realiseren.
- Tuinmuur
  - de maximale hoogte voor erfafscheidingen bedraagt in het geldende plan 2 meter.
- Erfinrichtingsplan
  - Mooisticht is gevraagd om een inrichtingsplan op te stellen en daarbij uit te gaan van de bouwstenen uit het inspiratieboek Versterken oeverwallen Oude Rijn in het venster Bodegraven - Woerden.

Op deze onderdelen handhaven wij ons ingenomen standpunt zoals voorgelegd aan de commissie bezwaarschriften en houden wij vast aan de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Ons standpunt zal samen met de ontvangen zienswijzen nader worden toegelicht in het raadsvoorstel voor gewijzigde vaststelling dat u na de ter inzagelegging tegemoet kunt zien.

In de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingplan zal worden vermeld dat het college voornemens is om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan op de hierboven genoemde onderdelen gewijzigd vast te stellen.

## **Financiën**

Voor het indienen van een bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht.

---

## **Vervolg**

---

- het bestemmingsplan ligt ter inzage van 9 december 2021 tot en met 20 januari 2022
- de ontvangen zienswijzen worden na ontvangst direct beoordeeld (indien ingediend)
- Eind januari raadsvoorstel in college
- Februari besluitvorming in raad (17 februari Politieke avond, 24 februari raadsvergadering)

## **Bijlagen**

D/21/042828 Concept Bekenmaking

---



## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**  
college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**  
21 december 2021

**Kenmerk**  
Z/21/034124 / D/21/045467

**Portefeuillehouder**  
Tymon de Weger

**Portefeuille**  
Ruimtelijke Ordening

**Opsteller**  
Rijke, Susanne de

**Onderwerp**  
Afdoening motie Vreemd (m-156) Geestdorp 10 of 'Hoe geven we vorm aan de ruimtelijke ordening'.

### Kennisnemen van

---

De bestuurlijke reactie inzake de motie Geestdorp 10 of 'Hoe geven we vorm aan de ruimtelijke ordening?'.

### Inleiding

---

Op 27 mei 2021 hebben een aantal partijen een motie ingediend. De motie is ingediend naar aanleiding van de handhavingszaak Geestdorp 10 in Woerden. De partijen hebben in de motie verzocht om een Raadsinformatiebrieft. Het verzoek was als volgt:

*A. Ten aanzien van de ruimtelijke ordening in de gemeente Woerden:*

*'Een gespreksnotitie (raadsinformatiebrieft) voor te bereiden voor de gemeenteraad van Woerden waarin inzicht wordt gegeven over de regels en kaders waarop (ambtelijk en door de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed) wordt getoetst bij ruimtelijke aanvragen van inwoners en ondernemers en op basis waarvan keuzes voor handhaving worden gemaakt; dit ook in het licht van de invoering van de Omgevingswet.'*

De wettelijke kaders voor de toetsing van ruimtelijke aanvragen zijn gelegen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet (Ww).

Zoals u ook al recent bij het voorstel rond de delegatie en het adviesrecht in het kader van de nieuwe Omgevingswet is geschetst liggen de bevoegdheden van de bestuursorganen ook in deze wettelijke kaders vast. Uw raad is bevoegd om een structuurvisie of omgevingsvisie vast te stellen. Ook de vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.

Ons college is bevoegd gezag voor de beslissing op aanvragen omgevingsvergunning en verzoeken tot handhaving. Advisering door de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed ten aanzien van omgevingsvergunningen wordt door ons college beoordeeld in het kader van de beslissing op een aanvraag omgevingsvergunning. De commissie legt jaarlijks via ons college verantwoording af aan uw raad en ons college legt jaarlijks verantwoording af over het gevoerde handhavingsbeleid.



## Kernboodschap

---

De gemeenteraad vraagt in het verzoek om meerdere zaken. Het gaat achtereenvolgens om:

1. Inzicht in de regels en kaders waarop ambtelijk wordt getoetst bij ruimtelijke aanvragen
2. Inzicht in de regels en kaders waarop de CRKE toetst bij ruimtelijke aanvragen
3. Inzicht op basis waarvan keuzes voor handhaving worden gemaakt
4. Dit ook in het licht van de invoering van de Omgevingswet

De kaders voor de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in bestemmingsplannen voor het hele grondgebied. Deze bestemmingsplannen zijn het ruimtelijke kader waarbinnen het gebruik van gronden en bouwwerken en het bouwen van gebouwen en bouwwerken alsmede aanlegvergunningen worden geregeld. De in bestemmingsplannen opgenomen regels zijn direct bindend voor de inwoners.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven wat de beleidsuitgangspunten, de onderzoeksresultaten en de beweegredenen zijn die aan het bestemmingplan ten grondslag liggen.

In de toelichting van bestemmingsplannen wordt omschreven op welke manier het bestemmingsplan voldoet aan nationale wetgeving en rijksbeleid, provinciale wetgeving en provinciaal beleid en aan het door de raad dan wel door het college vastgestelde beleid. Voorbeelden van dit beleid zijn bijvoorbeeld de Structuurvisie of straks de Omgevingsvisie maar ook beleid op bepaalde thema's zoals bijvoorbeeld het Groenblauw Omgevingsplan, de Verkeersvisie, de Economische visie, de Detailhandelsvisie, de Horecastructuurvisie, de Woonvisie, Afwegingskaders Energie, beleid rond Schuifruimte bedrijventerreinen en het actieplan Klimaatbestendig 2050. Deze opsomming van al het vastgestelde beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving is niet volledig.

In de motie wordt verzocht om inzicht te geven in de manier waarop ruimtelijke aanvragen worden getoetst.

De wijze waarop door het college ruimtelijke aanvragen worden getoetst volgt uit de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 2.10 Wabo is bepaald dat een aanvraag niet in strijd mag zijn met de regels van het bestemmingsplan of in strijd met de redelijke eisen van welstand.

### **1. Inzicht in de regels en kaders waarop ambtelijk wordt getoetst bij ruimtelijke aanvragen**

Bij ruimtelijke aanvragen is hetgeen in de regels van het bestemmingsplan is bepaald de wettelijke basis waarom iets wel of niet ruimtelijk is toegestaan.

Mocht een aanvraag in strijd zijn met de regels uit het bestemmingsplan dan verplicht de Wabo ons college om te onderzoeken of een afwijking kan worden verleend aan de hand van de volgende stappen:

1. nagegaan wordt of een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.
2. Mocht dit niet het geval zijn dan is de volgende stap dat er wordt gekeken of er op basis van de door de wetgever vastgelegde kruimelgevallenregeling (artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht) een afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. Het gaat hierbij vaak om het bouwen van bijbehorende bouwwerken (uitbreiden hoofdgebouwen en/of bijgebouwen) of het afwijken van het gebruik.

Als de ruimtelijke aanvraag passend is binnen de bovengenoemde afwijkingsregels kan er gemotiveerd worden of vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst is om van deze afwijking gebruik te maken of niet.

3. Als er geen gebruik gemaakt kan worden van de onder 1 en 2 genoemde afwijkingen dan wordt getoetst of er ruimtelijke argumenten zijn om de aanvraag mogelijk te maken door middel van een postzegelbestemmingsplan of een omgevingsvergunning met project-afwijkingsbesluit, waarbij sprake moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In beide gevallen zal de aanvraag aan de door de gemeenteraad vastgestelde bestaande beleidskaders worden getoetst om te beoordelen om wel of niet mee te werken aan een aanvraag. Deze motivering is dan ook de toelichting van het postzegelbestemmingsplan c.q. de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning mocht deze worden vastgesteld dan wel vergund.

De ruimtelijke toets is bij een haalbaarheidsverzoek, bij een handhavingszaak en bij een vergunningsaanvraag in



de basis gelijk.

Als voorbeeld voor de toets van een ruimtelijke aanvraag wordt hieronder ingegaan op het beleid welke is gebruikt voor de toetsing die is uitgevoerd voor de bruggen en de westelijke inrit op het perceel Geestdorp 10.

De regels die hier van toepassing zijn:

<i>Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld</i>	<i>Vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2008</i>
<i>Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven - Woerden</i>	<i>Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2012 als bijlage bij de regels van de 2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik Zegveld.</i>
<i>Landschapsontwikkelingsplan (LOP)</i>	<i>Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2011</i>
<i>Wet algemene bepalingen omgangsrecht</i>	<i>Landelijke regeling</i>
<i>Besluit omgevingsrecht</i>	<i>Landelijke regeling</i>

In het bestemmingsplan Woerden Kamerik Zegveld wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan het belang van de kavelrichting en het bouwen in de richting van het slagenlandschap benoemd (pagina 29-30).

<https://www.woerden.nl/bestemmingsplan-landelijk-gebied-woerden-kamerik-zegveld>

Hier staat ondermeer: “Doel van de gemeente is het stimuleren van behoud van karakteristieke architectuur van boerderijen en landschapspatronen”.

In de regels is dit als volgt opgenomen. Bij de bestemmingsomschrijving “Agrarisch, landschappelijke waarden” (p11): onder b. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden, die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de plankaart zijn aangeduid: code waarden (o) openheid (v) karakteristiek verkavelingspatroon”.

Deze regels in het bestemmingsplan vormen het kader voor de beleidswensen omtrent de instandhouding van de landschapswaarden.

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2011 ingestemd met het landschapsontwikkelingsplan (11R.00091). Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt gebruikt bij de beoordeling van ontwikkelings- en inrichtingsplannen in het buitengebied en als richtinggevend document voor de vorming van bestemmingsplannen in het buitengebied.

Bij de regels van de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld uit 2012 is de bijlage opgenomen waarin de richtlijnen en bouwstenen zijn opgenomen met betrekking tot de opgave “Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven-Woerden”.

Deze bijlage vestigt de aandacht op de lommerrijkheid, het behoud en versterking van de essentiële doorzichten, verbeteren van de toegankelijkheid, behoud van de historische panden en historische beleefbaarheid. Op pagina 26 staat de inrichting van boerderij-erven opgenomen en op pagina 36 een voorbeeld waar het bochtige verloop van de wegen niet aansluit op het rechtlijnige slotenpatroon.

<https://www.woerden.nl/sites/default/files/bijlage%202020versterken%20overwallen%20oude%20rijn.pdf>

Uit deze documenten volgt dat het in lijn brengen van erftoegangswegen met de orthogonale verkavelingsrichting voldoende in het beleid naar voren komt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de door uw raad via deze documenten uitgesproken basis kwaliteit van de gewenste erfopzet.

## 2. Inzicht in de regels en kaders waarop de CRKE toetst bij ruimtelijke aanvragen

De toets van een ruimtelijke aanvraag aan de welstandsnota is bepaald in artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo. Hierin is opgenomen dat een aanvraag wordt getoetst aan de criteria van de redelijke eisen van welstand.

De CRKE is een onafhankelijk adviesorgaan. De gemeenteraad heeft op 28 mei 2015 de CRKE geïnstalleerd (raadsbesluit 15R.00254). De raad heeft de CRKE naast de taken op gebied van monumenten opgedragen om te adviseren over redelijke eisen van welstand, en over welstandsaspecten bij omgevingsvergunningen. De gemeenteraad heeft opgedragen om dit te doen op basis van de gemeentelijke welstandsnota (09R.00027), en beleidsdocumenten in aanvulling op de welstandsnota zoals bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen, die regelmatig door uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bijlage aan de welstandsnota worden gekoppeld.

Met betrekking tot Geestdorp 10 heeft de gemandateerde van de CRKE het plan aan de welstandsnota en de hierin opgenomen welstandscriteria getoetst.



De regels die hier van toepassing zijn:

*Reglement van Orde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit      Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2015  
en Erfgoed*

---

*Welstandsnota      Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 26  
januari 2009*

---

Het toetsingskader voor de CRKE vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Het plan Geestdorp 10 is gelegen in het gebied : B1 Oude Rijnlint.  
Het Oude Rijnlint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid in de welstandsnota is gericht op het verbeteren van de kwaliteit per pand met behulp van traditionele of modern uitgevoerde aanpassingen.

#### *Welstandscriteria*

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van het criterium:

- Ligging ...*
- de overgang tussen stad en land in principe hard uitvoeren bijvoorbeeld in de vorm van een randweg of watergang.
  - Grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen.

Op basis van de welstandscriteria en de beschrijving in de welstandsnota (of beeldkwaliteitsplannen) worden ruimtelijke aanvragen getoetst.

### **3. Inzicht op basis waarvan keuzes voor handhaving worden gemaakt**

Door belanghebbenden kan een verzoek om handhaving worden ingediend als er een vermoeden bestaat dat de regels op een perceel worden overtreden. De gemeente start handhaving als wordt geconstateerd dat er regels worden overtreden.

Er wordt als eerste getoetst of er sprake is van een overtreding van wettelijke regels.

Als er sprake is van een overtreding, dan wordt gekeken of het mogelijk is om deze overtredingen te legaliseren.

Als legaliseren niet mogelijk is, is de gemeente op basis van onze beginselplicht tot handhaving dan ook verplicht om handhavend op te treden.

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten worden gemaakt. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag worden afgezien van de beginselplicht tot handhaving. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Bij een legalisatie-onderzoek wordt een ruimtelijke toets uitgevoerd.

De regels die hier van toepassing zijn:

*VTH-beleid Woerden 2019-2022      Vastgesteld door B&W op 5 maart 2019 (RIB  
19R.00144)*

---

*Algemene Wet Bestuursrecht      Landelijke regeling*

---

### **4. Dit ook in het licht van de invoering van de Omgevingswet**

De invoeringsdatum van de Omgevingswet is momenteel gepland op 1 juli 2022. Zoals u via de routekaart Omgevingswet (D/21/14538) is geschetst zijn een aantal besluiten noodzakelijk voor de inwerkingtreding van de wet. Ook is de wens uitgesproken om voor de invoering een eerste Omgevingsvisie voor de gemeente door uw raad vast te laten stellen. Hierin wordt vastgelegd hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht met een goed evenwicht tussen alle verschillende opgaven. De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving.

In de visie wordt bestaand beleid vastgelegd als beoordelingskader. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet vormen de bestaande bestemmingsplannen tezamen met de wettelijke regels met betrekking tot de bruidsschat het Omgevingsplan. In de transitiefase 2022-2026 zal het bestaand beleid en nieuw beleid worden opgenomen in het nog op te stellen Omgevingsplan nieuwe stijl.

De regels die hier van toepassing zijn:



*Omgevingswet*  
*Omgevingsvisie*

*Invoeringsdatum 1 juli 2022*  
*Verwachte raadsbehandeling februari 2022*

---

Wezenlijk zal er in de basis niet een enorm verschil in de wijze van toetsing van initiatieven onder de werking van de Omgevingswet zijn. Vergelijkbaar zal in eerste instantie getoetst moeten worden aan de regels van het Omgevingsplan en bij strijd met die regels zal ons college verplicht zijn af te wegen of kan worden afgeweken van het Omgevingsplan. De ruimte voor afwijking wordt bepaald door de door u vastgestelde beleidskaders.

**Financiën**  
n.v.t.

---

**Vervolg**  
n.v.t.

---

**Bijlagen**  
n.v.t.

---





Datum **donderdag 17 februari 2022**

Opening **20.00 uur**

Sluiting **22.45 uur**

- **Opening en mededelingen**

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur.

**1. Raadsvoorstel Bestemmingsplan Geestdorp 10**

**BEELD &  
OORDEEL**

De heer Zuurbier spreekt in namens manege Morgenstond en beantwoordt de vragen. De heren Werksma en de heer Bosman spreken in namens de familie Van Buren en beantwoorden vragen. Ook de heer Van Arendonk beantwoordt vragen namens de familie Van Buren.

Toezeggingen:

Wethouder De Weger geeft aan bereid te zijn om wederom met beide partijen om tafel te gaan om te komen tot een gemeenschappelijk gedragen oplossing.

Besluit

De meeste fracties omarmen het voornemen van de wethouder. De fracties van Inwonersbelangen en D66 geven aan dit graag binnen hun fractie te overleggen. Besloten wordt het raadsvoorstel (vooralsnog) niet door te leiden naar de raadsvergadering.

**2. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Woerden**

**BEELD &  
OORDEEL**

De fractie van Progressief Woerden geeft aan samen met de fractie van ChristenUnie/SGP een motie voor te bereiden om verdieping en verbeterpunten in de visie onder te brengen, o.a. door toevoeging van een aantal extra onderwerpen.

Besluit

Het raadsvoorstel wordt doorgeleid naar de raadsvergadering, waarbij bij de vaststelling van de agenda zal worden bepaald of het raadsvoorstel zelf nog in behandeling zal worden genomen of dat alleen over een op initiatief van een aantal fracties voor te bereiden motie met daarin de nodige concretisering op de Omgevingsvisie zal worden gesproken.





- **Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 22.45 uur.





Fractie	Raadsleden	Fractieassistenten
<b>CDA</b>	<input type="checkbox"/> Rumo van Aalst <input type="checkbox"/> John Boere <input checked="" type="checkbox"/> Arjen Draisma <input checked="" type="checkbox"/> Marco Hollemans <input type="checkbox"/> Job van Meijeren <input type="checkbox"/> Toos van Soest <input type="checkbox"/> Vera Streng	<input checked="" type="checkbox"/> Henny Ekelschot
<b>LijstvanderDoe</b>	<input type="checkbox"/> Lia Arentshorst <input checked="" type="checkbox"/> Jaap van der Does <input type="checkbox"/> Chris van Iersel <input type="checkbox"/> Lenie van Leeuwen <input checked="" type="checkbox"/> Monique Verheyen <input type="checkbox"/> Anno Visser	<input checked="" type="checkbox"/> Stan Droogh <input type="checkbox"/> Kristel Noordergraaf <input type="checkbox"/> Janet Visser
<b>VVD</b>	<input type="checkbox"/> Florian Bos <input checked="" type="checkbox"/> Florian van Hout <input type="checkbox"/> Simone Onrust	<input checked="" type="checkbox"/> Hans Tuit <input type="checkbox"/> Maarten Tuit <input type="checkbox"/> Iris Stins
<b>Progressief Woerden</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Marguerite Boersma <input type="checkbox"/> Coby Franken <input type="checkbox"/> Marieke van Noort <input checked="" type="checkbox"/> Jelmer Vierstra	<input type="checkbox"/> Jelle Ijpma <input type="checkbox"/> Marjolein Doorewaard <input type="checkbox"/> Lilian Biber
<b>STERK Woerden</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Wout den Boer <input type="checkbox"/> Rianne Vrolijk	<input type="checkbox"/> Kees Schouten <input checked="" type="checkbox"/> Gert Jan Sluijs <input type="checkbox"/> Wil Lamboo
<b>ChristenUnie/SGP</b>	<input type="checkbox"/> Simon Brouwer <input type="checkbox"/> Lia Noorthoek <input checked="" type="checkbox"/> Daphne van der Wind	<input type="checkbox"/> Eric de Jonge <input type="checkbox"/> Harm van der Wilt
<b>D66</b>	<input type="checkbox"/> Tom Boersma <input checked="" type="checkbox"/> Birgitte van Hoesel <input type="checkbox"/> Saskia van Altena	<input type="checkbox"/> Ishak Issarti <input checked="" type="checkbox"/> Dries Berendsen
<b>Inwonersbelangen</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hendrie van Assem	<input type="checkbox"/> Jeanet de Mari <input type="checkbox"/> Jan-Hubert van Rensen <input checked="" type="checkbox"/> Jacques Sistermans
<b>Woerden&amp;Democratie</b>	<input type="checkbox"/> Reem Bakker <input type="checkbox"/> Wilma de Mooij	<input type="checkbox"/> Menno Lausegger





<b>Voorzitter</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Coby Franken	<input type="checkbox"/>	Jelle Ijpma
	<input type="checkbox"/>	Marco Hollemans	<input type="checkbox"/>	Toos van Soest
	<input type="checkbox"/>	Florian van Hout	<input type="checkbox"/>	Florian Bos
	<input type="checkbox"/>	Monique Verheyen	<input type="checkbox"/>	Simon Brouwer
<b>College</b>	<input type="checkbox"/>	Burgemeester Victor Molkenboer		
	<input type="checkbox"/>	Wethouder George Becht		
	<input type="checkbox"/>	Wethouder Ad de Regt		
	<input type="checkbox"/>	Wethouder Arjan Noorthoek		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Wethouder Tymon de Weger		
<b>Griffie</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mark Tobeas		
	<input type="checkbox"/>	Liesje Wanders		
	<input type="checkbox"/>	Sandra Verhoef		