

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan

" Waterrijk Woerden / Villapark Midden "

11 juli 2012

Ontwerp

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan “Waterrijk Woerden / Villapark Midden”

ONTWERP

Inhoud:

- **Toelichting**
- **Regels**
- **Verbeelding**

Werknummer: 370.509.01

Bestand: J:\370.509.01\RO-BP-37050901-TL-ON02

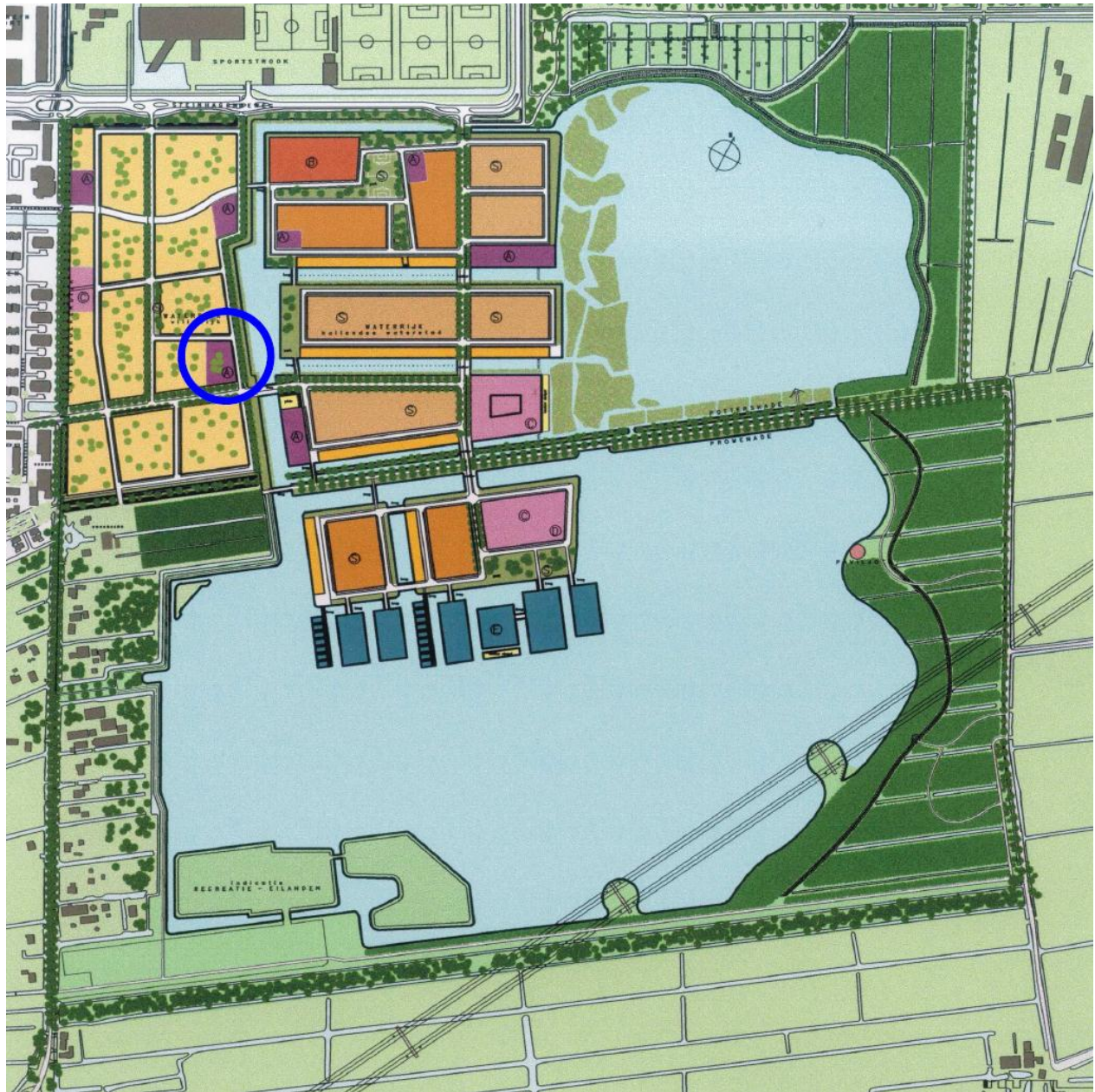
Datum: 11 juli 2012

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Ligging van het plangebied en planbegrenzing	5
1.3	Aanleiding voor de planherziening	5
1.4	De bij het plan behorende stukken	5
1.5	Geldende bestemmingsregeling	6
2.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Grondgebruik en bebouwing	12
3.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN	15
3.1	Masterplan Waterrijk Woerden	15
3.2	Stedenbouwkundige hoofdopzet	15
3.3	Water	15
3.4	Groenstructuur	17
3.5	Verkeer	17
3.6	Duurzaamheid	17
3.7	Geluidhinder	18
3.8	Luchtkwaliteit	20
3.10	Externe Veiligheid	22
3.11	Bodem	22
3.12	Flora en faunawet	23
3.13	Inrichtingen	23
4.	JURIDISCHE TOELICHTING	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Juridische methodiek	25
4.3	Artikelsgewijze toelichting	25
5.	UITVOERINGSASPECTEN	27
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	27
5.3	Handhaving	27
6.	OVERLEG EN INSPRAAK	29
6.1	Inspraak	29
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	29



Afbeelding: Globale ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Doel van het bestemmingsplan

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Waterrijk Woerden heeft het voorliggende bestemmingsplan tot doel de locatie Villa Wils te herverkavelen naar zeven vrije kavels voor grondgebonden woningen. Aangezien deze ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan “Waterrijk Woerden/Villa Wils” is er voor gekozen een herziening op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan “Waterrijk Woerden/Villapark Midden” voorziet in deze herziening.

1.2 Ligging van het plangebied en planbegrenzing

Het plangebied “Waterrijk Woerden / Villapark Midden” wordt als volgt begrensd:

- de Bechlaan in het noorden;
- de Marshallaan in het oosten.
- de Monnetlaan in het zuiden;
- de westelijke perceelsgrenzen van de percelen Bechlaan 4 en Monnetlaan 13 in het westen.

1.3 Aanleiding voor de planherziening

De locatie Villa Wils is in het Masterplan voor Waterrijk Woerden aangewezen als een locatie voor een appartementengebouw. Deze locatie heeft dan ook in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming waar deels gestapelde woningen en deels grondgebonden woningen mogelijk gemaakt worden. De gemeente Woerden had de wens om hier een appartementengebouw met zorgcomponent te ontwikkelen en twee vrije kavels. Hiervoor was een overeenkomst met een ontwikkelaar gesloten en is in 2009 een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Uit een marktanalyse en uit verkoopresultaten voor appartementen in Waterrijk blijkt dat snelle afzet van appartementen in Waterrijk momenteel geen vanzelfsprekendheid is. Vrije kavels lijken op dit moment beter verkoopbaar te zijn. Door de gewijzigde marktomstandigheden is het wenselijk een nieuwe bestemming op het perceel te leggen ten behoeve van uitsluitend vrije kavels. Er is daarom besloten om de gronden te herontwikkelen naar zeven vrije kavels voor grondgebonden woningen. Aangezien deze verkaveling met vrije kavels niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

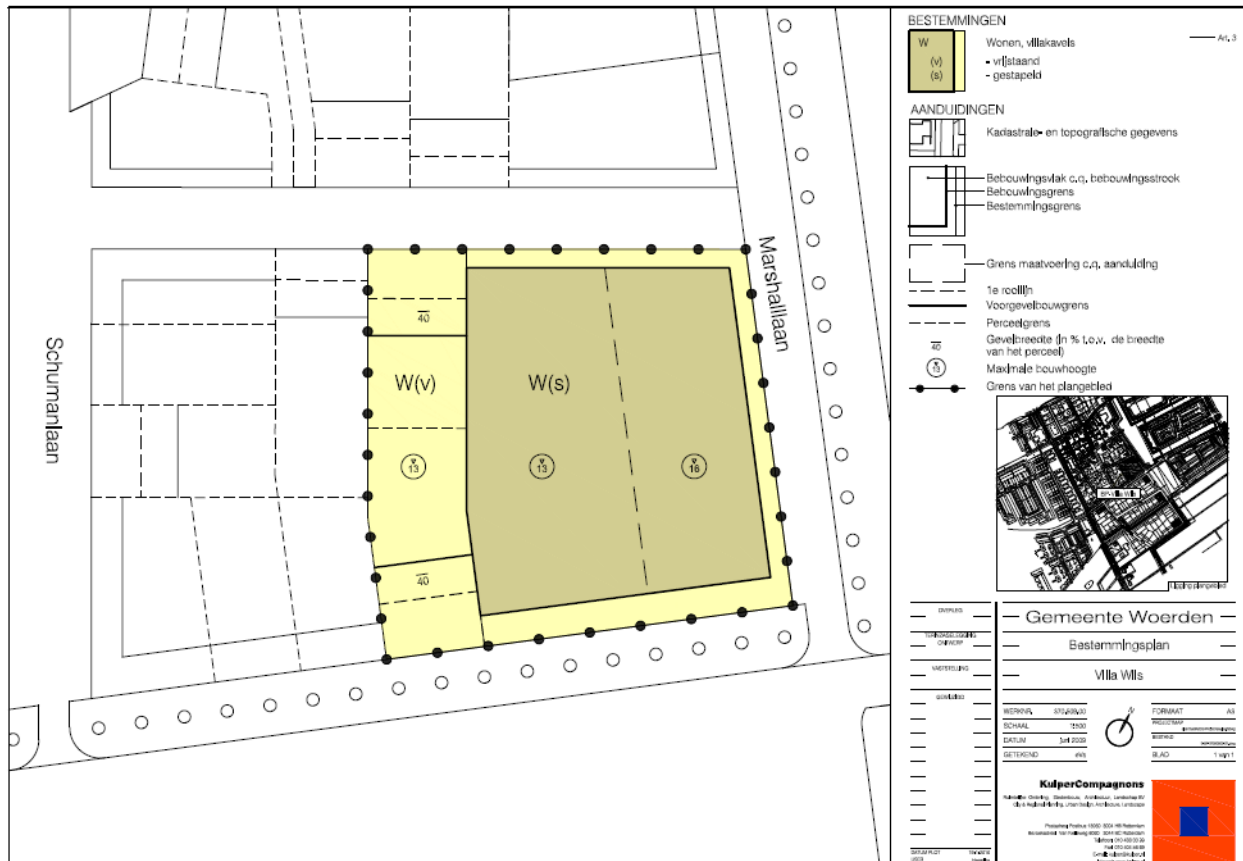
Het bestemmingsplan “Waterrijk Woerden / Villapark Midden” van de gemeente Woerden bestaat uit:

- de planregels;
- de verbeelding;

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.5 Geldende bestemmingsregeling

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Waterrijk Woerden/Villa Wils” dat op 26 november 2009 door de raad is vastgesteld. De locatie heeft daarbinnen de bestemming “Wonen, villakavels” met ter plaatse van de vrije kavels de aanduiding “vrijstaand” en ter plaatse van het appartementencomplex de aanduiding “gestapeld”.



Afbeelding: vigerend bestemmingsplan

2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende

bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaagewegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005–2015 (Structuurvisie)

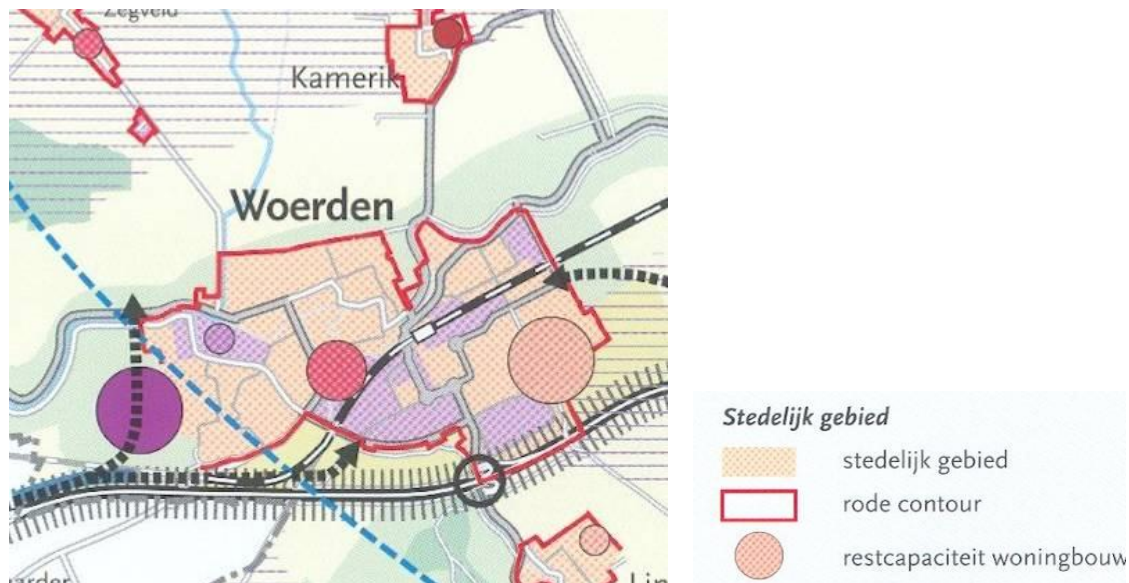
In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (inwerkingtreding 1 juli 2008) heeft de provincie Utrecht het streekplan beleidsneutraal omgezet naar de Beleidslijn Wro. Het doel van deze Beleidslijn is om slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten. De Beleidslijn bevat geen nieuw beleid: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgesteld in het Streekplan worden niet gewijzigd. Momenteel wordt de nieuwe Provinciale Structuurvisie voorbereid: de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 met bijbehorend plan MER en de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben tot en met 14 mei 2012 ter inzage gelegen. De verwachting is dat de vaststelling in de 2^e helft van 2012 plaatsvindt.

Kwaliteit, uitvoering en samenwerking is het credo van het streekplan voor de periode tot 2015. Met het omgevingsbeleid wil de provincie de kwaliteit van de leefomgeving ten minste behouden en waar mogelijk verbeteren. Het versterken van de kwaliteit van de Randstad als geheel vormt hierbij het uitgangspunt. Het primaire doel van het streekplan is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving ontwikkelen. Hierbij wordt gezocht naar het evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Er wordt dan ook nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag, maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

In het streekplan zijn de volgende hoofdbeleidslijnen van het ruimtelijk beleid geformuleerd:

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik:* Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.
2. *Water:* Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.
3. *Infrastructuur:* De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
4. *Verstedelijking:* Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden regionale opvangkernen.
5. *Landelijk gebied:* Het gevoerde ruimtelijk ontwikkelingsbeleid richt zich op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

In het streekplan Utrecht van december 2004 wordt Woerden aangewezen als regionale opvangkern. In dat kader is het plangebied aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Door een "rode contour" is op de streekplankaart aangegeven welke gebieden voor bebouwing in aanmerking komen. In het streekplan wordt gestreefd naar gedifferentieerde woon- en werkmilieus en voorzieningen. De ontwikkeling van Waterrijk Woerden sluit aan op de visie uit het streekplan.



Afbeelding: Uitsnede streekplankaart Utrecht

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier worden veiliggesteld. Zoals hiervoor vermeld, wordt momenteel de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening voorbereid.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2013

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is het uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit Provinciaal Milieubeleidsplan. De activiteiten in de komende vier jaar moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Ter zijn twee overkoepelende doelen:

1. Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant.
2. Het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting elders.

In het milieubeleidsplan staan acht milieuthema's: afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie. Op al deze thema's worden activiteiten uitgevoerd om de doelen te halen. De keuze voor activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken, en anderzijds op de rol die we als provincie kunnen spelen. Ook sluiten de activiteiten aan bij de doelen en de gesignaleerde trends en knelpunten. De omvang en aard van de activiteiten verschillen hierdoor per thema.

2.3 Gemeentelijk beleid

Nota Rode contouren van de gemeente Woerden (4 november 2002)

Het doel van de Nota Rode contouren is de uiteindelijke rode contour te bepalen voor de streekplandiscussie. Van 2005 tot 2020 zijn er circa 1400 woningen nodig om de afname van de huishoudensgrootte op te vangen en het aantal inwoners na 2005 te stabiliseren. Bij een ruimteclaim voor verstedelijking zijn eerst binnen bestaand stedelijk gebied en daarna zo nodig in het buitengebied ruimtelijke claims denkbaar. Binnen bestaand stedelijk gebied wordt eerst georiënteerd op herstructureringsgebieden en gebieden die door gewijzigde inzichten hun gebruik hebben verloren.

Voor de inbreidingslocaties voor woningbouw is er per kern een zeer verschillend percentage aan te geven dat binnen de huidige contour kan worden gebouwd, maar in totaliteit kan er binnen de contouren in de gemeente Woerden bijna 80% van de te bouwen woningen tot 2015 worden gebouwd en bijna 75% tot 2020.

Nota Wonen 2006+ "Wonen naar eigen keus" (19 januari 2007)

De Woonvisie van de gemeente Woerden bestaat uit vijf hoofdlijnen: extra inzet voor jongeren, senioren en mensen met een beperking, consumentgericht bouwen en verbouwen, partijen zetten zich in voor betaalbaarheid van het wonen, ontwikkeling van Woerden voorlopig baseren op het stabilisatiemodel+ en gemeente en partners maken afspraken over investeren in wonen.

De wensen van de bewoners spelen een grote rol in het bouwen en verbouwen in Woerden. Het is zaak om zoveel mogelijk in te spelen op de specifieke woonwensen van de bewoners zelf. De gemeente Woerden voert daarom onderzoek uit naar specifieke woonwensen van doelgroepen. Door zich steeds af te vragen: "Wie is je klant" wil de gemeente Woerden zo consumentgericht mogelijk bouwen en verbouwen.

Ruimtelijke ontwikkeling van Woerden wordt voorlopig gebaseerd op het stabilisatiemodel+, met behoud van het karakter van kernen en wijken. Op grond van de huidige kennis vindt de gemeente het belangrijk dat er in de komende jaren in de gemeente Woerden gebouwd wordt om de volgende doelen te kunnen realiseren:

- Voldoende woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte.
- Compensatie voor sloop.
- Enige compensatie voor woningbouwvertraging in de afgelopen jaren.
- Beperkt invulling geven aan regionale opvangfunctie.

Om deze doelen te realiseren overweegt de gemeente het volgen van het stabilisatiemodel+, dat uitgaat van een productieniveau van circa 2.200 woningen in de periode 2005-2014.

Structuurvisie Woerden

De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. 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.

Waterrijk

In Waterrijk wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid om tenminste 30% in particulier opdrachtgeverschap uit te geven. Daarbij staat consumentgericht bouwen hoog in het vaandel. Er is sprake van een gemengd woonprogramma voor verschillende doelgroepen. Bijzonder is dat in Waterrijk ruimte is voor bijzondere woonvormen als drijvend wonen in het water of het zelf bouwen van een villa in het villapark. In Waterrijk ligt voor de komende jaren geen ruimtelijke opgave voor de structuurvisie. Nadat Waterrijk gereed is, zal de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gevonden moeten worden in de stad en in uitleglocaties. Daar is voldoende ruimte om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen die tot 2030 geraamd is in de Nota Wonen.

De woningbehoefte zal naast appartementen in een stedelijke setting ook uitgaan naar grondgebonden woningen in meer groene, tuinstedelijke woonmilieus. Ook blijft er een behoefte bestaan aan het exclusieve segment (zoals de vrije kavels in Waterrijk). Het kunnen bieden van deze woonmilieus speelt een belangrijke rol in de doorstroming van het middensegment naar het dure segment, waardoor weer meer middeldure woningen vrijkomen voor doorstromers en ook keer op keer voldoende starterswoningen beschikbaar komen. Deze woonmilieus spelen daarnaast een rol in het binden van kapitaalkrachtige bewoners aan de stad, hetgeen belangrijk is voor de koopkracht en het voorzieningenniveau in de stad.

Verkeersstructuurplan (VSP 2015)

In het gemeentelijk verkeersstructuurplan (VSP 2015) wordt, rekening houdend met de ontwikkeling van "Waterrijk Woerden", een visie gegeven op de gewenste ontwikkeling van het stadshoofdwegennet. In het VSP 2015 wordt voor geheel Woerden gestreefd naar een centrale, westelijke en oostelijke aansluiting op de Rijksweg A12 met als doel de verkeersontsluiting van Woerden aanzienlijk te verbeteren. In de Tracéstudie Randwegen van december 2001 staat een verbinding van de Steinhagenseweg (vanaf de Breeveldtunnel) om de natuurplas heen naar een parallelweg langs de A12. Aansluiting van de toekomstige oostelijke randweg op de huidige Steinhagenseweg vindt plaats buiten het plangebied Waterrijk Woerden.

Parallel aan de ontwikkeling van de tracéstudie randwegen hebben de Provincie Utrecht, het BRU (Bestuur Regio Utrecht), de gemeente Bodegraven, Woerden, Montfoort, Utrecht en Rijkswaterstaat geconcludeerd dat het van belang is om samen te werken aan een oplossing voor de verwachte bereikbaarheidsproblemen in het gebied rondom de A12. Het gaat om het traject vanaf het verkeersplein Ouderijn tot en met Bodegraven. Dit heeft geleid tot het project A12 BRAVO (Brede Regionale Aanpak Voorkomt Oponthoud). Er zijn in de BRAVO studie 3 scenario's gemaakt voor een mogelijk toekomstige situatie van de A12 en de regionale wegen. Vervolgens zijn voor een eerste fase de projecten in beeld gebracht. Dit zijn projecten die in een periode van 10 jaar kunnen worden uitgevoerd en een oplossing bieden voor de belangrijkste knelpunten. Omdat deze projecten passen in alle toekomstscenario's, hoeft nu nog geen keuze gemaakt te worden voor een scenario voor die verre toekomst.

2.4 Grondgebruik en bebouwing

Het plangebied is van oorsprong aan te merken als poldergebied en had hoofdzakelijk een agrarische functie. Inmiddels is een groot deel van de gronden aan hun bestemming onttrokken in verband met de ontwikkeling van de woonwijk Waterrijk Woerden. In dat kader is het omliggende plandeel van het plangebied reeds grotendeels bebouwd.

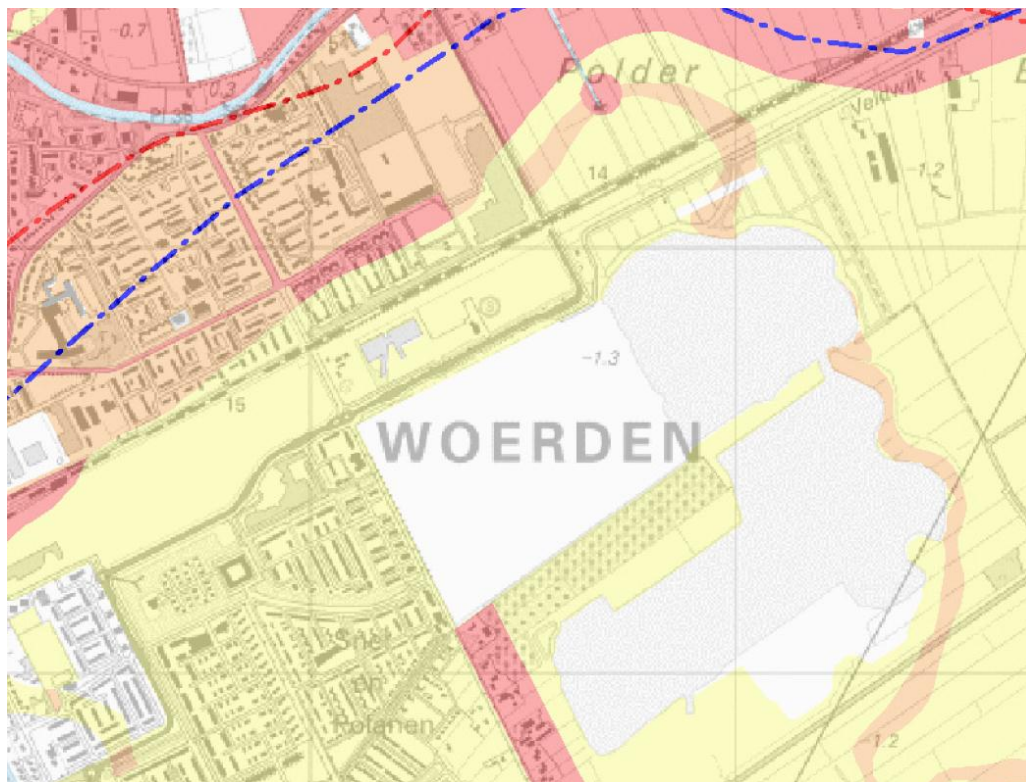
Archeologische beleidskaart gemeente Woerden

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Woerden de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te vervullen heeft de gemeente Woerden een gemeentedeekkende archeologische beleidskaart ontwikkeld als instrument voor de uitvoering van haar archeologiebeleid. Dit document bestaat uit:

1. een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van het gemeentelijk bodemarchief in de gehele gemeente;
2. een maatregelenkaart waarin de waarden- en verwachtingen worden gekoppeld aan onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen;
3. een toelichting waarin de werkwijze, bronnen en keuzes worden gemotiveerd.

De Monumentenwet biedt gemeenten de beleidsruimte om, in het belang van de archeologische monumentenzorg en afhankelijk van de plaatselijke situatie, af te wijken van de in de wet opgenomen algemene ontheffing voor archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot 100 m². Daartoe is het grondgebied van Woerden op de beleidskaart onderverdeeld in zes categorieën van zones/terreinen met een archeologische waarde of verwachting. Op de zogenaamde maatregelenkaart zijn deze zones gekoppeld aan een eigen planologisch regime van onderzoekseisen, diepte- en oppervlakte-ontheffingscriteria. Bij de invulling daarvan heeft Woerden een afweging gemaakt tussen haar archeologische ambities (dat wil zeggen bedreigingen voor het bodemarchief tot een minimum beperken, conform beleidsnota Bodemschatten van Woerden, 2007) en de eisen van 'normaal' ruimtegebruik en ruimtelijke ontwikkeling.

- Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Archeologisch waardevol terrein
- Categorie 3: Hoge verwachting
- Categorie 4: Middelhoge verwachting
- Categorie 5: Lage verwachting
- Geen: Geen verwachting



Afbeelding: Archeologische waarde in en rondom het plangebied

Het plangebied heeft –net zoals heel Waterrijk Woerden– geen archeologische verwachtingswaarde. Ook uit andere geraadpleegde bronnen is niet gebleken van bijzondere cultuurhistorische of archeologische waarden in het gebied. Op grond van het voorstaande wordt nader oudheidkundig bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Technische infrastructuur

In het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die relevant zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. De invloedssfeer van de ten zuiden van het plangebied gelegen hoogspanningsverbinding ligt niet binnen het plangebied.

3. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1 Masterplan Waterrijk Woerden

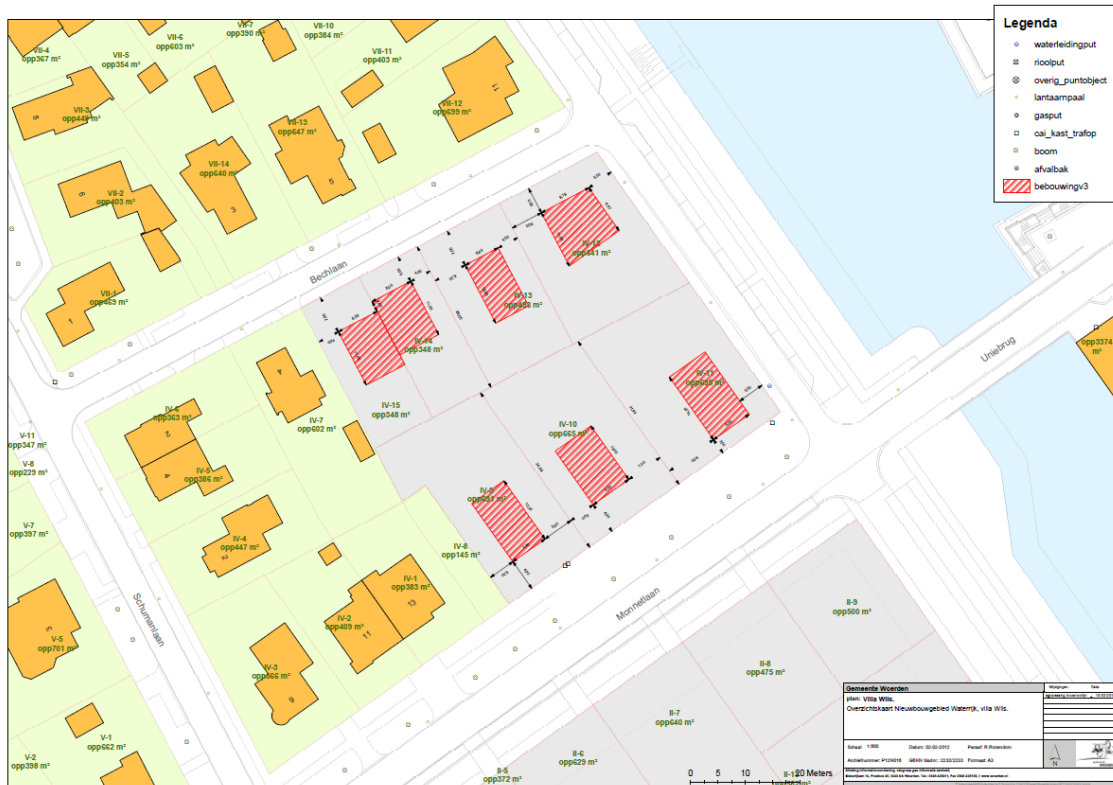
De stedenbouwkundige uitwerking van de hele woonwijk is neergelegd in het masterplan "Waterrijk Woerden". In het masterplan worden twee woongebieden met elk een eigen karakter onderscheiden. Het westelijk woongebied betreft het deelplan Villapark waar, in aansluiting op Snel en Polanen West, circa 175 woningen op ruime kavels en enkele kleine appartementengebouwen worden gebouwd. Het tweede gebied aan de oostzijde bestaat uit vier wooneilanden in een hogere dichtheid.

Het uitgangspunt voor het woongebied Villapark bestaat uit een open verkaveling met vrijstaande woningen en twee- en drie-onder-één-kapwoningen.

3.2 Stedenbouwkundige hoofdropzet

De nieuwe verkaveling van het plangebied gaat uit van zeven vrije kavels voor grondgebonden woningen waarvan er één als 'Berlage kavel' wordt ontwikkeld. De Berlagekavel, genoemd naar de architect H.P. Berlage, is een bijzondere kavel, bedoeld om een architectonisch markeerpunt in het villapark te worden.

De noordelijke rij bestaat uit één twee-onder-één-kap woning en twee vrijstaande woningen. De zuidelijke rij bestaat uit drie vrijstaande woningen, waarvan de meest oostelijke woning een Berlagekavel is.



Afbeelding: Verkaveling locatie Villa Wils
Berlage kavel

De Berlage kavel biedt ruimte om bijzondere bebouwing op te richten. De Berlage kavel heeft de vorm van een poortvilla. De poortvilla borduurt voort op het idee van de torenvilla, een villa met een verticaal accent. De poortvilla heeft een grotere hoogte dan de overige woningen in het plangebied en reageert op een andere poortvilla. De bouw van deze villa zal door de gemeente intensief begeleid worden.

Door de extra bebouwingsmogelijkheid in de hoogte ontstaat een accent op een belangrijke plek in de wijk: een entree van het Villapark en de overgang naar de eilanden. De villa staat zelfs in de zicht-as van het Sneekermeer.

Aan de zuidzijde van deze kavel is ook een Berlage kavel mogelijk (zoals geregeld in het bestemmingsplan "Waterrijk woerden/Villapark Zuid"). De symmetrische opbouw met twee poortvilla's aan weerszijde van de Monnetlaan geven het Villapark extra cachet. De twee villa's vormen samen een koppel, hebben een relatie, doordat ze op elkaar reageren. Dit kan door overeenkomsten, verwantschappen of juist contrasten tussen beide gebouwen (in vorm, materiaalgebruik, kleur etc.). De voetprint is compact om een slank volume te stimuleren.

3.3 Water

In het kader van de watertoets voor ruimtelijke plannen heeft in het kader van het bestemmingsplan "Waterrijk Woerden" overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Zij hebben, na het toetsen van het plan aan criteria voor de waterhuishouding, positief geadviseerd.

De aan te leggen waterstructuur nabij het plangebied sluit aan op de uitgangspunten zoals verwoord in de waterparagraaf in het bestemmingsplan "Waterrijk Woerden". Na overleg met het HDSR is besloten dat er voor het dempen van de sloten in het plangebied geen extra water in het plangebied aangelegd hoeft te worden. De nieuw te graven plassen vormen voldoende compensatie. Het bestaande open water ten zuiden van de Potterskade zal niet hetzelfde oppervlaktewaterpeil hebben als de wijk Waterrijk. Het zal met de wijk Snel en Polanen (ten westen van de Cattenbroekerdijk) in verbinding worden gebracht.

In het plangebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Infiltratie van hemelwater in de bodem is gegeven de bodemgesteldheid en grondwaterstand niet mogelijk en wenselijk gebleken. Relatief schoon water van daken en tuinen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om dit water schoon te houden wordt bij de bouw geen gebruik gemaakt van diffuse bronnen, aangezien deze kunnen uitlogen in het oppervlaktewater. De afvoer van wegwater vindt plaats via het riool. Ten opzichte van het waterhuishoudingsplan uit 2003 (*Omggaan met Water in Waterrijk*) zullen er geen extra overstorten vanuit het verbeterd gescheiden stelsel op het oppervlaktewater plaatsvinden. De watergangen zullen in breedte en diepte ruim van opzet zijn, zodat er een groot zelfreinigend watervolume aanwezig is en een natuurvriendelijke inrichting mogelijk is.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Waterrijk Woerden" is ten behoeve van het wateradvies destijds toegezonden aan het HDSR. Uit de watertoets is gebleken dat er als gevolg van de aanleg van de wijk zoals voorzien in het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn. Geconcludeerd wordt dat Waterrijk Woerden (in combinatie met de plassen) een positieve bijdrage zal leveren aan de waterhuishouding in het gebied.

Onderhavig bestemmingsplan zal geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse. In vergelijking met de vigerende bestemmingsplanregeling wordt geen extra verharding toegevoegd.

In het kader van het vooroverleg van onderhavig bestemmingsplan zal overleg gepleegd worden met het Hoogheemraadschap.

3.4 Groenstructuur

Het villapark kenmerkt zich door een open verkaveling met veel privé groen. De belangrijkste zorg is het garanderen van voldoende openheid tussen de bebouwing voor tuinen en beplanting en de realisatie van hagen als oplossing voor de erfafscheiding en de overgang van privaat naar publiek.

Voor de vrije kavels geldt dat de erfafscheidingen aan de straatzijde zullen worden uitgevoerd in hagen die door de gemeente worden aangeplant. Bij verkoop van de kavels wordt vastgelegd, dat de kaveleigenaren verantwoordelijk zijn voor het instandhouden en onderhoud van de hagen.

3.5 Verkeer

Ontsluiting voor auto's

Met de auto is de woningbouwlocatie Waterrijk Woerden bereikbaar via de Steinhagenseweg door middel van twee ontsluitingswegen die noord-zuid lopen en onderling verbonden zijn. De straten in het plangebied worden op deze verkeersstructuur aangesloten. Het plangebied wordt ontsloten via de Monnetlaan, Bechlaan en Marshallaan.

De Marshallaan heeft een asymmetrisch profiel. Aan de oostzijde van de rijweg bevindt zich een strook bezoekersparkeerplaatsen en een brede groene oever met een wandellaantje. De rijloper is 4,5 meter breed en is opgesloten met verhoogde banden.

Parkeren

Als parkeernorm voor heel Waterrijk wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm van gemiddeld 1,6 parkeerplaats per woning waarbij parkeerplaatsen op eigen terrein (oprit, parkeerplaats op eigen terrein of parkeerplaats in parkeergarage) voor 0,75 meetellen. Uitwerking van de parkeernormen zal per deelgebied geschieden. Voor het plangebied betekent dit dat bewoners op eigen terrein parkeren.

Voor de villa's moet worden voorzien in twee parkeerplaatsen op een oprit op eigen terrein. Op straat is alleen voorzien in bezoekersparkeerplaatsen (tenminste 0,3 parkeerplaats per woning).

Langzaamverkeer

In het plan wordt veel ruimte geboden voor fietsers en voetgangers. Centraal door het Villapark is een hoofdfietsroute aangelegd (Adenauerlaan) die aansluiting geeft op de fietspadenstructuur van de gemeente.

3.6 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen (DuBo) is één van de instrumenten waarmee de overheid vorm en inhoud wil geven aan de duurzame ontwikkeling van de Nederlandse samenleving. Was DuBo in eerste instantie vooral

gericht op een verbetering van de milieuefficiëntie van gebouwen, thans is de doelstelling verbreed. Het gaat nu om het duurzaam ontwikkelen, beheren en onderhouden van de gehele gebouwde omgeving, inclusief het slopen en het verwijderen van bouwwerken. DuBo biedt daarmee de mogelijkheid om op inrichtingsniveau milieuaspecten als energie, grondstoffengebruik, water en groen, integraal te benaderen overeenkomstig de beleidsdoelstellingen in de fases van plannen, bouwen en beheren.

Gewerkt wordt overeenkomstig een systematiek van duurzaamheidsdoelstellingen voor de navolgende deelaspecten: watersystemen, natuur- en ecologie, verkeer en vervoer, leefbaarheid, energie en huishoudelijk afval.

Gemeentelijk energie- en klimaatbeleidsplan

In het energie- en klimaatbeleidsplan van de gemeente Woerden is de ambitie opgenomen te streven naar een verscherping van 10% voor de dan geldende EPC-norm. De EPC-norm voor 2010 is 0,8. Per 1 januari 2011 is de eis voor de EPC voor woningen aangescherpt van 0,8 naar 0,6.

In hetzelfde energie- en klimaatbeleidsplan is een ambitie voor GPR gebouw opgenomen. GPR gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Als doelstelling heeft de gemeente Woerden in hetzelfde beleid opgenomen het realiseren van woningen met een ambitieniveau van minimaal een 7 op alle thema's. De gemeente Woerden heeft een licentie van GPR en ondertussen de nodige praktijk ervaringen opgedaan.

Waterrijk

Bij de realisatie van Waterrijk Woerden wordt een beleid gevoerd gericht op duurzaamheid. De thema's water en ecologie zoals genoemd in het bouwbeleid krijgen inhoud door integratie van de waterhuishouding van wijk en plas. Zowel de waterkwaliteit als de natuurontwikkeling krijgen hiermee grotere kansen. Op het thema verkeer wordt de verkeersveiligheid gediend door overal in Waterrijk Woerden een 30 km/u regime in te voeren en ruimte te geven aan voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. De leefbaarheid zal tevens worden bevorderd door geluidsafschermende maatregelen langs de hoofdinfrastructuur.

3.7 Geluidhinder

Wet geluidhinder

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Voornaamste wijziging hierbinnen is de overgang van grenswaarden op basis van de etmaalwaarde (hoogste van dag-, avond- en nachtperiode) naar grenswaarden op basis van de L_{den} (energetisch gemiddeld over dag, avond, nacht). Behalve wijzigingen in de Wet geluidhinder is ook het Bouwbesluit aangepast op de nieuwe dosismaat. Het verschil tussen de beide dosismaten is tevens verwerkt in de eenheid waar in ze worden uitgedrukt. Een etmaalwaarde wordt weergegeven in dB(A) en de L_{den} in dB.

In hoofdstuk VI "Zones langs wegen" van de Wet geluidhinder is in art. 74 de omvang van een zone aan weerszijde van een weg geregeld. De breedte van een zone is namelijk afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Uitgesloten van een zone zijn wegen (hier is de Wet geluidhinder niet van toepassing) indien:

- De maximum snelheid 30 km/ uur bedraagt;
- De weg gelegen is binnen een met “woonerf” aangeduid gebied;
- De geluidbelasting op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook ten hoogste 48 dB L_{den} bedraagt.

In onderstaande tabel is de omvang van geluidzones weergegeven.

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte van de zone (m)
Stedelijk	1 of 2	200
Stedelijk	3 of meer	350
Buiten stedelijk	1 of 2	250
Buiten stedelijk	3 of 4	400
Buiten stedelijk	5 of meer	600
Spoorzone	Traject 581	750

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden uit de Wet geluidhinder opgenomen met betrekking tot de nieuwbouw van een geluidsgevoelige bestemming. Voor de maximale ontheffingswaarde wordt onderscheid gemaakt tussen binnen- en buitenstedelijk gebied.

Gebied	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffing	Maximaal binnenniveau
<i>Langs een weg</i>			
Stedelijk	48 dB	63 dB	33 dB
Buiten stedelijk	48 dB	53 dB	33 dB
<i>Langs een spoorbaan</i>			
Stedelijk en buiten stedelijk	55 dB	68 dB	33 dB

In de Wet geluidhinder zijn regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een geluidgevoelige bestemming. Onder een geluidgevoelige bestemming worden woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg verstaan met uitzondering van artspraktijken.

Onderzoek

Door DGMR Adviseurs is een onderzoek uitgevoerd (Rapport V.2008.0048.00.R001 d.d. 10 oktober 2008) naar zowel wegverkeerslawaaï als railverkeerslawaaï naar nieuw te bouwen woningen in Waterrijk te Woerden. Wettelijk is bepaald dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien een ontwikkeling binnen de wettelijk bepaalde zone ligt (zie tabel). Voor 30 km/uur wegen geldt geen onderzoeksverplichting en volstaat een inschatting van het te verwachten optredende verkeersgeluid.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelastingen ten gevolge van de zoneplichtige Steinhagenseweg en de spoorlijn Rotterdam Den Haag – Utrecht voor de toekomstige situatie 2020. De A12 en binnenplanse 30 km/uur wegen zijn dus niet in beschouwing genomen.

De berekeningen van de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer zijn uitgevoerd volgens standaard rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder. Voor een groot aantal nieuwbouwlocaties in het uitbreidingsplan Waterrijk zijn geluidsbelastingen op de gevels berekend ter

hoogte van elke bouwlaag ten gevolge van het wegverkeer op de Steinhagenseweg en ten gevolge van het railverkeer Utrecht- Rotterdam/ Den Haag. Er is rekening gehouden met flexibiliteit in de planuitwerking, waarbij de mogelijkheid bestaat om 1 extra bouwlaag te realiseren. Hierbij is ervan uitgegaan dat elke bouwlaag standaard 3 meter hoog is.

Het onderhavige plangebied Villapark Midden valt buiten de 200 meter zone van Steinhagenseweg. Ten gevolge van deze weg wordt de voorkeurgrenswaarde ter plaatse van het gebied Villapark Midden niet overschreden.

Met betrekking tot railverkeer wordt uitsluitend op de eerstelijns bebouwing langs de Steinhagenseweg de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaai vanaf de derde bouwlaag overschreden. Aangezien de ontwikkeling van Villapark Midden circa 300 meter zuidelijker ligt van de Steinhagenseweg, zal ook hier ruimschoots aan de voorkeurswaarde voor het railverkeerslawaai voldaan kunnen worden.

Conclusie

Vanwege de gezoneerde wegen Steinhagenseweg en het railtraject 581 wordt ter plaatse van de planontwikkeling Villapark Midden de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder voor deze bronnen niet overschreden.

De ontsluitingswegen in de wijk hebben een 30 km per uur regime. Dat houdt in dat de geluidsbijdrage van deze wegen niet wordt getoetst aan de Wet geluidhinder. Van dergelijke wegen is aangenomen dat maximaal 250 voertuigbewegingen over een dergelijke weg per 24 uur plaatsvinden. De geluidsbijdrage hiervan, op 10 meter uit de as van deze weg, is verwaarloosbaar.

3.8 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 µg/m³ (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀).
- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden

niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

Is een NIBM-project niet opgenomen in een van de bijlagen van de regeling NIBM, dan dient middels een berekening te worden aangetoond of een ontwikkeling van wezenlijke invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het project NIBM is, dan is toetsing aan de wettelijke grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Is een IBM-project niet opgenomen in het NSL maar wordt wel voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit, dan leidt het aspect luchtkwaliteit eveneens niet tot belemmeringen voor de planrealisatie.

Blijkt het IBM-project zich op een locatie te bevinden waar de grenswaarden worden overschreden, dan kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. Daarbij moet worden aangetoond dat er per saldo geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

Onderzoek

Door DGMR Adviseurs is een onderzoek uitgevoerd (Rapport V.2008.0048.00.R001 d.d. 10 oktober 2008) naar luchtkwaliteit naar de nieuw te bouwen woningen in Waterrijk te Woerden. Doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het berekenen en toetsen van de luchtverontreinigende stoffen afkomstig van de Steinhagenseweg. De berekende waarden van de verschillende stoffen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (Wm).

De berekende concentraties voor 2010 en 2020 voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en het aantal overschrijdingen van het maximale 24-uurgemiddelde zijn in onderstaande tabel weergegeven.

	2010		2020	
	autonoom	plan	autonoom	plan
Grenswaarde NO₂ (µg/m³)	40	40	40	40
Stienhagenseweg inclusief bestemmingsplan (µg/m ³)	23	25	17	28
achtergrondconcentratie	21,2		15,7	
Grenswaarde PM₁₀ (µg/m³)	40	40	40	40
Steinhagenseweg inclusief bestemmingsplan (µg/m ³)	20	20	18	18
achtergrondconcentratie	19,9		17,9	

Aantal overschrijdingen Grenswaarde PM₁₀	35x	35x	35x	35x
Steinhagenseweg inclusief bestemmingsplan	10	10	6	6

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoeksgebied volgt dat geen overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer voor NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van de locatie in de situaties 2010 en 2020.

Tevens wordt door onderhavige herziening in plaats van maximaal 27 appartementen, maximaal 7 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit houdt in dat het aantal verkeersbewegingen sterk zal afnemen in vergelijking met de eerder voorgenomen plannen in de vigerende situatie. Tevens ligt het aantal mogelijk te maken woningen ruim lager dan de cijfermatige kwantificatie (500 woningen) uit de Regeling NIBM.

3.10 Externe Veiligheid

De risicocontouren voor externe veiligheid vanwege de spoorlijn liggen buiten het plangebied. Voor het overige zijn geen bronnen bekend met een directe invloedssfeer op het plangebied.

3.11 Bodem

Door CSO Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek (d.d. 1 juli 2009) uitgevoerd op diverse deellocaties in Waterrijk, waaronder het plangebied. Het uitgevoerde onderzoek heeft bestaan uit een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 en een bodemonderzoek conform NEN 5740. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie beschouwd als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Tijdens het bodemonderzoek is de onderzoeksstrategie gehanteerd conform de richtlijnen van de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, januari 2009): ONV (strategie voor een onverdachte locatie).

De hypothese dat het terrein onverdacht is, is met het bodemonderzoek getoetst. Uit de analyseresultaten blijkt dat op de locatie in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Alle gehalten zijn gelegen beneden de Maximale Waarde voor Wonen van het Besluit Bodemkwaliteit.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, blijft gehandhaafd voor de locatie Villa Wils. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen en de licht verhoogde concentraties in het grondwater als achtergrondconcentraties beschouwd worden. De aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande nieuwbouw op het onderzochte terrein. De kwaliteit van zowel boven- als ondergrond op alle deellocaties voldoet aan de Maximale Waarde Wonen.

De Milieudienst Noord-West Utrecht heeft een advies (d.d. 17 augustus 2009) uitgebracht over het uitgevoerde bodemonderzoek van CSO Adviesbureau. Het plangebied maakt deel uit van de "deellocatie B" die in 2004 is onderzocht. Er zijn toen alleen lichte verontreinigingen gemeten in de grond en het

grondwater. Er was geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Uit het bodemonderzoek van 1 juli 2009 is naar voren gekomen dat geen van de gemeten stoffen verhoogd is. Er zijn daarom vanuit bodemoogpunt dan ook geen belemmeringen bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

Vrijkomende grond mag worden hergebruikt binnen de onderzochte deellocaties onderling. Omdat toetsing van de onderzoeksgegevens aan het Besluit bodemkwaliteit uitwijst dat de ontvangende bodem schoon is en voor Waterrijk het generieke bodembeleidskader aan de orde is (er is geen bodemkwaliteitskaart van toepassing), betekent dit dat er op de onderzochte deellocaties uitsluitend schone grond dan wel schoon zand (AW-grond) toegepast mag worden.

3.12 Flora en faunawet

Rondom het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, vinden inmiddels bouwactiviteiten plaats en op het grootste deel is reeds bebouwing gerealiseerd. Het plangebied is daarom volledig gelegen in een woongebied. Het braakliggende terrein is dusdanig onderhouden dat er zich geen beschermde soorten kunnen vestigen. De verwachting is dan ook dat er geen kritische soorten aangetroffen zullen worden.

Onderzoek

Door Eco-line is onderzoek verricht naar de verwachting dat een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet verleend kan worden (Ecologische Quick-scan Waterrijk Woerden, mei 2009). Doel van dit onderzoek was het beoordelen van de ecologische kwaliteit van de locatie.

Resultaten en conclusie

Uit het genoemde onderzoek blijkt dat geen dieren of planten werden aangetroffen, noch (verse) sporen werden gevonden van soorten die een speciale beschermde status hebben. Op grond van bovenvermelde bevindingen zijn er geen redenen om, met inachtneming van de algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Flora- en Faunawet, bouwactiviteiten te staken, uit te stellen of hiervan af te zien.

Aanbeveling

Bij nieuwbouw kunnen relatief eenvoudig voorzieningen in de gebouwen worden aangebracht om vogels en vleermuizen te huisvesten zonder overlast voor de (menselijke) bewoners.

3.13 Inrichtingen

De inrichtingen gevestigd in de directe omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de bedrijvenlijst van de milieudienst. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen inrichtingen zijn gevestigd die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van onderhavig plan.

4. JURIDISCHE TOELICHTING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en wordt begeleid door deze toelichting.

4.2 Juridische methodiek

Bij de opzet van het plan is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen, waarbij is aangesloten op de planmethodiek van het bestemmingsplan "Waterrijk Woerden". Op deze wijze wordt ten opzichte van de bestaande belangen in de omgeving, duidelijkheid geboden ten aanzien van de toekomstige inrichting van het plangebied. Door bouwgrenzen op de verbeelding is bepaald waar welke bebouwing te verwachten is en tot welke hoogte. Er wordt voldaan aan de standaardisering SVBP2008.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In het artikel "Begripsbepalingen" wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

In het artikel "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen - Villakavels

Binnen deze bestemming worden vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt. In de opgestelde bestemmingsregeling is enerzijds beoogd de gewenste stedenbouwkundige structuur vast te leggen en anderzijds vrijheid te bieden aan de initiatiefnemer.

In de gekozen regeling is dit tot uitdrukking gebracht door de situering van de woningen niet vast te leggen en ruime mogelijkheden te bieden voor de bouwhoogte. Een voorwaarde die wel gesteld wordt is dat de woningen in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd. Daar waar de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven bestaat bovendien de plicht om de voorgevel van de woning in deze voorste lijn te bouwen zodat het gewenste straatbeeld met smalle gevels en verspringende rooilijnen wordt gewaarborgd.

Door de grote vrijheid in de bouwhoogte en bouwmassa, met name aan de achterzijde, is het van belang dat deze vrijheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden. Binnen de bestemming is daarom de mogelijkheid voor het stellen van nadere eisen opgenomen, waarmee de bouwhoogte nabij perceelsgrenzen van burelen kan worden beperkt. Hiermee kan voorkomen worden dat gebruikmaking van bouwmogelijkheden ernstige hinder voor omwonenden kan opleveren bijvoorbeeld door beperking van de lichtinval, schaduwwerking of aantasting van de privacy.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel 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 afwijkingsregels

Het artikel "Algemene afwijkingsregels" heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, nadere aanwijzingen en bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Algemene wijzigingsregels

In het artikel "Algemene wijzigingsregels" is de mogelijkheid opgenomen om beperkte wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit voor een goede uitvoering van het plan daarvan noodzakelijk wordt geacht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het artikel "Overgangsrecht" bestaat uit twee delen. Het eerst heeft tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsregels van het plan.

Het tweede deel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotregels

Het artikel "Slotregel" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uit overwegingen van volkshuisvesting voorziet het plan in de behoefte aan grondgebonden woningen in de regio. Daarnaast wordt met het plan gestreefd naar het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van consumenten.

In het kader van het opstellen van het masterplan heeft overleg plaatsgevonden met direct belanghebbenden zoals omwonenden en milieugroeperingen. De resultaten uit dit overleg zijn betrokken bij de planvorming voor Waterrijk Woerden.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor realisatie van het project komen ten laste van de gemeente Woerden. Het bestemmingsplan Villa Wils maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Snel & Polanen welke laatstelijk door de gemeenteraad is vastgesteld in 2011.

De initiatiefnemers van de bouwplannen dragen de kosten voor de bouwwerkzaamheden en de procedurele aspecten daarvan. Het plan wordt hiermee financieel uitvoerbaar geacht.

5.3 Handhaving

Algemeen

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van een bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning, bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning, het handelen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk

op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro, Wabo of de Woningwet.

Handhaafbaarheid van het bestemmingsplan

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Voorts kan door middel van de flexibiliteitsbepalingen ruimschoots worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De kaart, de toelichting en de regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

Handhavingsbeleid gemeente Woerden

De Handhavingsnota Bouwregelgeving - door de raad vastgesteld in maart 2005 - geeft de beleidskaders aan voor handhaving van ruimtelijke regelgeving binnen de gemeente Woerden.

Geconstateerde overtredingen zullen zoveel mogelijk volgens een op te stellen draaiboek met een vast stappenplan en checklist (risicoanalyse) worden behandeld. Een belangrijk aspect van het stappenplan is dat in eerste instantie zal worden getracht via overleg tot een beëindiging van de overtreding te komen. Pas nadat blijkt dat overleg geen resultaat oplevert zal via de formele weg de overtreding ongedaan worden gemaakt waarbij de bestuursrechtelijke weg uitgangspunt is. Overtredingen en de afhandeling daarvan worden vastgelegd in een database zodat informatie daarover direct beschikbaar is voor medewerkers, leidinggevenden en bestuur.

Samenwerking

Door een groot aantal partijen in de provincie Utrecht, waaronder gemeente, provincie, ministeries, waterschappen, politie en brandweer, is in juni 2005 de intentieovereenkomst handhavingsamenwerking opgesteld.

Met deze overeenkomst wordt beoogd de eerder overeengekomen samenwerking op het gebied van handhaving ook in de toekomst door te zetten. Centrale gedachte hierachter is dat een gezamenlijk beleid leidt tot een effectiever handhavingsbeleid. De provincie speelt hierin een belangrijke coördinerende rol.

Alle instanties en organisaties betrokken bij de handhaving van de rode (stad), groene (natuur en landschap) en blauwe (water) wet- en regelgeving hebben verklaard dat handhaving een integraal onderdeel uitmaakt van beleidsontwikkeling, beleidsuitvoering en beleidsevaluatie.

Bij de uitvoering van het handhavingsbeleid werkt de gemeente Woerden samen met de Regionale Milieudienst Noord-West Utrecht in Breukelen. Dit betreft een samenwerkingsverband van meerdere gemeenten in het Weidegebied West-Utrecht. Deze milieudienst houdt regelmatig inspecties in het werkgebied. Door een goede samenwerking met de gemeente en regelmatig contact met gebruikers kunnen overtredingen voorkomen worden en geconstateerde overtredingen efficiënter worden afgehandeld. Op vergelijkbare wijze vindt samenwerking plaats met de medewerkers handhaving van het HDSR.

Handhaving in het onderhavige plan

In het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde planopzet waaruit duidelijk blijkt waar welke bebouwing en functies zijn toegestaan. Het plan vormt hiermee een goede grondslag voor eventuele handhavingsacties in de toekomst. Het plan draagt in die zin bij aan het voeren van een effectief handhavingsbeleid binnen de gemeente.

Toelichting bestemmingsplan

"Waterrijk Woerden / Villapark Midden"

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Inspraak

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, heeft onderhavig bestemmingsplan een kleiner bouwprogramma: in plaats van een appartementengebouw met 24 tot 27 appartementen en twee grondgebonden woningen, worden in totaal zeven grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt nu met betrekking tot woningtype, dichtheid en hoogte aangesloten op de (directe) omgeving. Het programma van onderhavig bestemmingsplan heeft daardoor een gunstiger invloed op de omgeving dan het programma van het vigerend bestemmingsplan. Er is daarom besloten geen inspraak te houden.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft het bestemmingsplan niet te worden toegezonden aan de provincie Utrecht. Dit volgens de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro, deel 2: (Artikel 3.1.1-) Overleglijst. Deze overleglijst is met de overige diensten van provincie en Rijk overlegd, waardoor er vanuit gegaan kan worden dat het plan niet naar deze diensten toegezonden hoeft te worden. Het bestemmingsplan wordt overlegd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). De resultaten daarvan worden hieronder opgenomen.

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3	Wonen - Villakavels	6
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	9
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	10
Artikel 6	Algemene wijzigingsregels	11
Artikel 7	Algemene procedureregels	12
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	13
Artikel 8	Overgangsrecht	13
Artikel 9	Slotregel	14

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan Waterrijk Woerden / Villapark Midden van de gemeente Woerden.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.BP10180-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

beroepsmatige activiteiten:

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

dienstverlening:

met detailhandel vergelijkbare activiteiten die gericht zijn op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals kapsalons, reisbureaus en bankfilialen en daarmee naar de aard vergelijkbare vestigingen.

gebouw:

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

perceel:

een aaneengesloten stuk grond op basis van kadastrale begrenzing, dan wel op een deel daarvan, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

inhoud van een bouwwerk:

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.

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen - Villakavels

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor Wonen - Villakavels aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het medegebruik van woningen voor beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte;
- c. tuinen;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

3.1.2

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berlagekavel' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een markante plek in de stedenbouwkundige structuur waar extra eisen worden gesteld aan de uitstraling van de woning. Uitvoering van dit beleid zal plaats vinden door de begeleiding van de bouwers in het bouwproces en in het kader van de welstandtoetsing.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag ten hoogste één vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag ten hoogste één halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. binnen het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:
 1. ten hoogste 50% mag worden bebouwd tot een hoogte zoals aangegeven met de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
 2. ten hoogste 25% mag worden bebouwd tot een hoogte van 5,5 m;
 3. 25% dient onbebouwd te blijven;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' tenminste 2 m te bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' aan één zijde tenminste 4 m te bedragen;
- f. de afstand van gebouwen tot de achterste perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient tussen deze aanduiding en het bouwvlak een uitbreiding van de woning te worden gebouwd, waarbij:
 1. de voorgevel van de woning in de aanduiding 'gevellijn' moet worden gebouwd;
 2. de gevelbreedte van de woning niet meer mag bedragen dan 40% van de breedte van het perceel met een minimum van 6 m;

- 3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 13 m;
- h. voor de gronden naast of achter de woning geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 2 parkeerplaatsen onbebouwd dient te blijven;
- i. op ieder perceel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. voor het verlengde van de voorgevel van de woning de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - 2. achter het verlengde van de voorgevel van de woning de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m voor erfafscheiding en 3 m voor overige bouwwerken.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen nadere eisen te stellen aan de maximale hoogte van gebouwen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 m indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2:

- a. onder f ten behoeve van het verkleinen van de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens onder de voorwaarde dat het straat- en bebouwingsbeeld, dat zich kenmerkt door de open ruimten tussen de bebouwing, niet wordt aangetast en de belangen van burens niet wordt aangetast;
- b. onder g ten behoeve van het bouwen van de voorgevel van de woning achter de 'gevellijn' onder de voorwaarde dat het straat- en bebouwingsbeeld, dat zich kenmerkt door verspringende rooilijnen, niet wordt aangetast;
- c. onder i ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- d. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- e. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- f. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen, toevoegen of verwijderen van de grens van het bouwvlak of de aanduidingen 'gevellijn' of de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berlagekavel' indien bij de uitvoering van het plan blijkt dat een gewijzigde verkaveling noodzakelijk wordt geacht, mits:

- a. de stedenbouwkundige opzet van de wijk niet wordt aangetast;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet worden aangetast.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in het plan opgenomen bepalingen ten behoeve van het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding, een bebouwingsgrens indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven en geen belangen van derden worden geschaad;
- b. van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
- c. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 150 m³ en de goothoogte ten hoogste 2,25 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. van de bepalingen in dit plan voor het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een hoogte van ten hoogste 20 m.

Artikel 6 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende perceel, dan wel het bebouwingsvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 20% mag worden afgeweken, geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden;

cumulatieve toepassing van het bepaalde in lid a of b met andere afwijkingen en/of wijzigingsbepalingen in dit plan is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene procedureregels

7.1 Afwijking

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregelde procedure van toepassing.

7.2 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging, zoals opgenomen in dit plan, is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3

Lid 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, 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.

8.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 8.2.1 na de 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.

8.2.4

Lid 8.2.1 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Waterrijk Woerden / Villapark Midden.

VERBEELDING