



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 13 september 2016

Portefeuillehouder(s): wethouder Schreurs

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: L. Lindeman

Tel.nr.: 8642

E-mailadres: lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Geestdorp 30-30a

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Geestdorp 30-30a' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.geestdorp3030a-bVA1 gewijzigd vast te stellen;
2. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen;
3. te verklaren dat er geen provinciale dan wel rijksbelangen met dit plan gemoeid zijn en de minister en gedeputeerde staten te verzoeken de termijn voor een reactieve aanwijzing voor dit plan in te korten;
4. het beeldkwaliteitsplan als bijlage te verbinden aan de welstandsnota.

Inleiding:

Het plan van exploitant is om op het perceel Geestdorp 30a te Woerden drie woningen te realiseren ter vervanging van het voormalige tuincentrum. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Om de woningen te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft volgens de wettelijke procedure 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De raad stelt het bestemmingsplan vast op grond van art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Beoogd effect:

Realisatie van drie woningen ter vervanging van een tuincentrum.

Argumenten:

1.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor het bouwplan te verlenen. Anders kan de woning niet worden gebouwd.

1.2 Ruimtelijk aanvaardbaar

Door de sloop van het oude tuincentrum ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat doorzicht naar de Oude Rijn ontstaat. De nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande lintbebouwing.

Het plan sluit bovendien aan op de visie van de gemeente op de oeverwal. De gemeente hecht namelijk veel belang aan de Oude Rijn en haar directe omgeving, de oeverwallen. Deze ligt aan de basis van de ontstaansgeschiedenis van zowel de kernen als het omliggende landschap. De zone heeft veel ruimtelijke, recreatieve en cultuurhistorische waarde. Om deze waarden te behouden en verstevigen heeft de Gemeente het rapport "Versterken Oeverwallen Oude Rijn" opgesteld. Hierin worden de kwaliteiten van de verschillende delen van de oeverwallen benoemd en aangegeven hoe we deze kunnen verbeteren.

1.3 Geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen door omwonenden ingediend.

Wel is in het kader van het vooroverleg een reactie door het hoogheemraadschap ingediend. De toelichting en de regels van het plan zijn naar aanleiding van deze reactie gewijzigd (zie bijgevoegd eindverslag). Daarom wordt het bestemmingsplan 'gewijzigd' vastgesteld.

2. Verkorting termijn

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, krijgen de minister en Gedeputeerde Staten 6 weken extra de tijd om te reageren op het plan. Als er geen rijks- of provinciaal belang in het geding is, kan de gemeente verzoeken om inkorting van deze periode. De gemeenteraad dient dan wel expliciet te besluiten dat deze belangen er niet zijn.

De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven dat er vanuit provinciaal beleid geen aanleiding is om opmerkingen te maken. Uw raad wordt gevraagd om te besluiten dat er geen rijks- of provinciale belangen met het plan gemoeid zijn zodat de genoemde extra tijd verkort kan worden.

3. Overeenkomst gesloten

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, omdat de kosten worden verhaald bij de ontwikkelaar. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

4. Beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Door het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan de welstandsnota wordt de omgevingsvergunning getoetst aan de welstandsnota, zodat om de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is.

Kanttekeningen:

n.v.t.

Financiën:

Kosten worden verhaald bij de ontwikkelaar. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

Uitvoering:

Conform de procedure als beschreven in afdeling 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (zie ook Communicatie). In principe treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepsprocedure.

Communicatie:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het wijkplatform is hiervan op de hoogte gebracht. Ook het ontwerp besluit voor de hogere waarde en de zakelijke inhoud van de overeenkomst hebben ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties door omwonenden ingediend.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

16B.00633 Instemming ontwerp bestemmingsplan (B&W 28 juni 2016)

Bijlagen:

- 16R.00556 raadsbesluit
- 16.019300 toelichting regels
- 16.019301 plankaart
- 16.019302 bijlagen
- 16.019304 hogere geluidswaarde
- 16.019357 eindverslag vooroverleg

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester


drs. M.H.J. van Kruisbergen
MBA


V.J.H. Molkenboer

RAADSBESLUIT

16R.00556



Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Geestdorp 30-30a

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 13 september 2016 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. het bestemmingsplan 'Geestdorp 30-30a' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.geestdorp3030a-bVA1 gewijzigd vast te stellen;
2. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen;
3. te verklaren dat er geen provinciale dan wel rijksbelangen met dit plan gemoeid zijn en de minister en gedeputeerde staten te verzoeken de termijn voor een reactieve aanwijzing voor dit plan in te korten;
4. het beeldkwaliteitsplan als bijlage te verbinden aan de welstandsnota.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 3 november 2016

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer

Geestdorp 30 - 30A



Vastgesteld

3 november 2016

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Geestdorp 30 - 30A

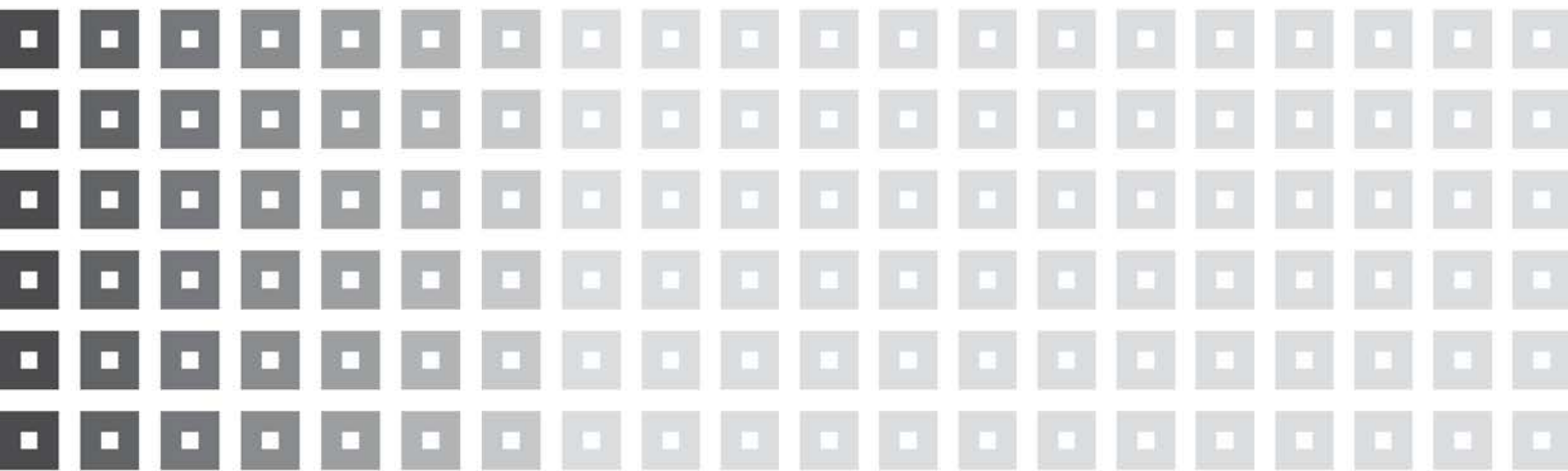
VASTGESTELD

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 776.301.00
Datum: 3 november 2016

KuiperCompagnons B.V.
Rotterdam



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.3	Ontwikkelingen	3
2.4	Planmethodiek	4
3	Ruimtelijk kader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Mobiliteit	15
4.1	Kader	15
4.2	Onderzoek	16
4.3	Conclusie	17
5	Cultuurhistorische waarden	19
5.1	Archeologie	19
5.2	Monumenten	22
6	Milieu	25
6.1	Algemeen	25
6.2	M.e.r-beoordeling	25
6.3	Geluid	26
6.4	Luchtkwaliteit	27
6.5	Externe veiligheid	29
6.6	Kabels en leidingen	32
6.7	Bodemkwaliteit	32
6.8	Milieuzonering	34
7	Water	37
7.1	Kader	37
7.2	Onderzoek	40
7.3	Conclusie	44
8	Ecologie	45
8.1	Kader	45
8.2	Onderzoek	45
8.3	Conclusie	46
9	Duurzaamheid	49
9.1	Kader	49
9.2	Onderzoek en conclusie	49

10	Uitvoerbaarheid.....	51
10.1	Economische uitvoerbaarheid	53
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
10.3	Handhavingsaspecten	53
11	Overleg en inspraak	55
11.1	Vooraankondiging	55
11.2	Overleg	55
11.3	Ontwerpfase	55

Afzonderlijke bijlagen:

- Bijlage 1:** Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Geestdorp 30a te Woerden, Vestigia BV, Rapportnr. V1336, d.d. 18 april 2016
- Bijlage 2:** Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaai bestemmingsplan 'Naast Geestdorp 30', KuiperCompagnons, d.d. 20 oktober 2015
- Bijlage 3:** Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu bv, rapportnr. Tm2015.258, d.d. 3 december 2015
- Bijlage 4:** Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu bv, rapportnr. Tm2016.068, d.d. 22 maart 2016
- Bijlage 5:** Quickscan flora en fauna in het kader van sloopwerkzaamheden en nieuwbouw aan de Geestdorp 30A te Woerden en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, rapportnr.: W1073/p15-119, d.d. november 2015
- Bijlage 6:** Akoestisch onderzoek Rodenburg Tuinen; Geestdorp 30-30a te Woerden, KuiperCompagnons, d.d. 1 september 2016
- Bijlage 7:** Beeldkwaliteitplan Geestdorp 30a

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Geestdorp 30A te Woerden is momenteel tuincentrum "Rodenburg Home & Garden" gevestigd, alsmede het daarbij behorende hoveniersbedrijf als ondergeschikte nevenactiviteit. Op het perceel Geestdorp 30, direct ten westen van het voorgenoemde tuincentrum, is de bijbehorende bedrijfswoning gesitueerd. Thans bestaat de wens om het tuincentrum te amoveren, waardoor ruimte ontstaat voor de inpassing van drie vrijstaande woningen in een landelijke en groene setting. De bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf zal op de huidige locatie worden voortgezet als zelfstandig bedrijf. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning.

Omdat het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' de bouw van drie vrijstaande woningen en een zelfstandig hoveniersbedrijf niet toestaat, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk en voorziet eveneens in de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

1.2 Plangebied

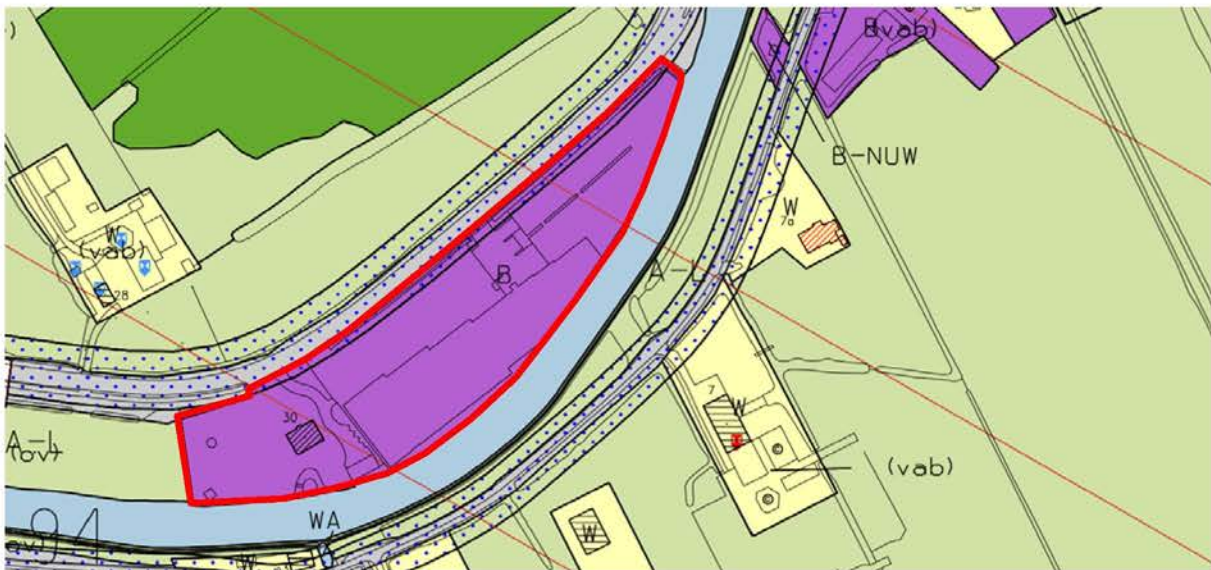
Het voorliggende plangebied is ten noordoosten van de kern Woerden gelegen, direct grenzend aan de Oude Rijn. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de N198/Geestdorp van Woerden naar Harmelen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Oude Rijn. Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld", dat op 3 juli 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 3 maart 2009 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert thans de bestemming 'Bedrijf' (zie ook afbeelding 1.2). Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven, waarbij per adres is aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan. Ter plaatse van het voorliggende plangebied (Geestdorp 30 en 30A) zijn de gronden specifiek bestemd voor een tuincentrum. Naast het tuincentrum is het toegestaan de bestaande bebouwing aan te wenden voor ondergeschikte nevenactiviteiten, waaronder een hoveniersbedrijf. Daarnaast is ter plaatse van het perceel Geestdorp 30 een aanduidingsvlak "bedrijfswoning" opgenomen. Binnen dit aanduidingsvlak is ten hoogste één bedrijfswooning toegestaan.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (het plangebied is rood omkaderd).

Strijdigheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie nieuwe woningen, het omzetten van de bestaande bedrijfswooning in een burgerwooning, alsmede de voortzetting van het thans aanwezige hoveniersbedrijf als zelfstandig bedrijf. Omdat op grond van de vigerende bestemming geen zelfstandig hoveniersbedrijf is toegestaan, is de voorliggende ontwikkeling strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Ook de bouw van drie vrijstaande woningen en het omzetten van de bedrijfswooning naar een reguliere burgerwooning is op grond van de huidige bestemming 'Bedrijf' niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. In deel B van de toelichting komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, economie, mobiliteit, cultuurhistorische waarden, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkeling die het bestemmingsplan direct mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en inspraak komen in deel C aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie komen de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied aan bod. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan de orde waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt methodiek van het bestemmingsplan besproken.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel Geestdorp 30A is thans tuincentrum "Rodenburg Home & Garden" gevestigd, alsmede het daarbij behorende hoveniersbedrijf. Direct ten westen van het tuincentrum – op het adres Geestdorp 30 – is de bijbehorende bedrijfswoning gesitueerd. Het huidige tuincentrum oriënteert zich primair op Geestdorp en keert daardoor de Oude Rijn letterlijk en figuurlijk de rug toe. Door de aanwezigheid van kassen en bedrijfsbebouwing is de relatie tussen de Oude Rijn en Geestdorp in de loop der jaren ernstig verstoord geraakt. De rivier is nauwelijks zichtbaar en ligt verscholen achter de bedrijfsbebouwing. Bovendien maakt het plangebied een wat versteende indruk, die niet passend is bij het groene en open karakter van het landelijk gebied tussen Woerden en Harmelen.



Afbeelding 2.1: huidige situatie plangebied

2.3 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van het bestaande tuincentrum, waardoor ruimte ontstaat voor de inpassing van drie vrijstaande woningen in een landelijke en groene setting. De bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf zal op de huidige locatie worden voortgezet als zelfstandig bedrijf. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een reguliere burgerwoning.

Vrijstaande woningen

Direct ten oosten van de bestaande bedrijfswoning zijn drie vrijstaande woningen in een landelijk woonmilieu voorzien. Om het landelijke karakter te benadrukken, zijn de woningen op enige afstand van de Geestdorp gepositioneerd, waardoor er aan de voorzijde van de woningen ruimte ontstaat voor groene voortuinen. De beoogde woningen pakken zodoende de bestaande rooilijn van de woning aan

de Geestdorp 30 op, maar dienen wel te verspringen ten opzichte van elkaar. Door de ruime kavels en dito bouwvlakken biedt het voorliggende bestemmingsplan de nodige flexibiliteit om riante vrijstaande woningen te realiseren. Om de doorzichten naar de Oude Rijn en het achterliggende (open) landschap te herstellen, is in de bestemmingsplanregels bepaald dat de woningen ten minste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd. Hiermee zijn de doorzichten vanaf de Geestdorp naar het achtergelegen gebied gewaarborgd en ontstaat ter plaatse een flinke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin de Oude Rijn nauwelijks zichtbaar is. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling zal de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Oude Rijn dan ook sterk verbeteren.

In aansluiting op de bestaande bebouwing in het landelijk gebied tussen Woerden en Harmelen worden de nieuwe woningen uitgevoerd in één bouwlaag met kap, waarmee het landelijke karakter gewaarborgd wordt. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van traditioneel kleur en materiaalgebruik, zoals baksteen, hout, gebakken pannen en/of riet. Deze bouwmaterialen zijn inherent aan het karakter van het buitengebied en dragen bij aan de landelijke sfeer. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een beknopt beeldkwaliteitplan opgesteld, dat is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. In dit beeldkwaliteitplan zijn richtlijnen opgenomen, die als toetsingskader voor welstand dienen.

De nieuwe vrijstaande woningen worden via de reeds bestaande inritten ontsloten op de Geestdorp. Parkeren geschiedt op eigen terrein, waarbij tenminste twee parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd. Om het groene karakter van het plangebied te waarborgen dienen de parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd, waardoor de voortuinen een overwegend groen karakter krijgen.

Hoveniersbedrijf

Het reeds aanwezige hoveniersbedrijf, dat thans onderdeel uitmaakt van het tuincentrum, wordt als zelfstandig bedrijf voortgezet op de huidige locatie. Concreet betekent dat dat het bestaande bedrijfsgebouw direct ten oosten van het tuincentrum in de toekomstige situatie gehandhaafd wordt. De bijbehorende gronden – die thans in gebruik zijn als parkeerterrein bij het tuincentrum - worden ingericht ten dienste van het hoveniersbedrijf. Het bedrijfsperceel wordt direct op de Geestdorp ontsloten.

Bedrijfswoning

De reeds aanwezige bedrijfswoning aan Geestdorp 30 wordt als zodanig behouden en wordt in het kader van de voorliggende bestemmingsplanprocedure omgezet naar een reguliere burgerwoning.

2.4 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

De analoge verbeelding, voorheen plankaart, is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan gelden vier (dubbel)bestemmingen: 'Bedrijf', 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Waterstaat – Waterkering'. Hieronder volgt een beschrijving over de opgenomen bestemmingen

Bedrijf

Het hoveniersbedrijf is voorzien van een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en/of 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De betreffende milieucategorieën zijn middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum gelden.

Tuin

Naast de woonbestemming is aan de voorzijde van de woningen een tuinbestemming opgenomen. Binnen deze tuinbestemming is het realiseren van tuinen mogelijk. Ook is het mogelijk ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende bestemming te realiseren. Parkeren is niet toegestaan. Dat betekent dat parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn moeten worden aangelegd. Naast de aanleg van ontsluitingswegen, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' in ieder geval bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watergang met een minimale breedte van 2 meter.

De bebouwingsmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De ontsluitingsweg op Geestdorp is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming kan medewerking worden verleend aan een herinrichting/herprofilering en zijn onder andere parkeer-, groen- en speelvoorzieningen alsmede bruggen, waterberging en watergangen mogelijk.

Wonen

In deze woonbestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met dien verstande dat ten hoogste drie nieuwe woningen mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen, deze bedragen respectievelijk 4 en 9 meter. Daarnaast is het figuur 'gevellijn' opgenomen. In de regels is bepaald dat woningen in of ten hoogste 3 meter achter de gevellijn dienen te worden gepositioneerd, waarbij de woningen ten minste 1 meter ten opzichte van de aangrenzende woning dienen te verspringen.

Waarde – Archeologie 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarden en gedifferentieerd in de verschillende dubbelbestemmingen.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden van toepassing.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 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. Zoals regels omtrent erfbebouwing, ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en galerijen.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Woerden, die op 2 september 2014 door het college is vastgesteld. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

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.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Zo is er een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.

Hoofdstuk 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.

Deel B: Verantwoording

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel dient de ontwikkeling getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Gelet op de kleinschaligheid van de voorliggende ontwikkeling is het plan niet aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De voorliggende ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is (artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro). Gelet op het voorgaande kan worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2018 en bijbehorende Verordening Ruimte 2013. Hierin is de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin uitgewerkt. Op 5 februari 2013 hebben Provinciale Staten de structuurvisie en verordening vastgesteld. Nadien zijn in maart 2014 en november 2014 respectievelijk de 1^e en 2^e partiële herziening vastgesteld.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Voor het voorliggende plangebied is de pijler 'Landelijk gebied met kwaliteit' van belang. Het plangebied is in de structuurvisie namelijk aangeduid als landelijk gebied. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van 'niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies'. Slechts onder voorwaarden - met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied - zijn ontwikkelingen van niet-landelijke functies aanvaardbaar.

Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. Het voorliggende plangebied is hier een goed voorbeeld van. De provincie biedt hier ruimte voor verdichting van deze concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name het landschap, voldoende is geborgd. Zoals uit paragraaf 2.3 blijkt leidt de voorliggende ontwikkeling – waarbij een tuincentrum geamoveerd wordt en drie vrijstaande woningen worden

gebouwd – tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Door het herstellen van de doorzichten vanaf de Geestdorp richting de Oude Rijn zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een impuls krijgen. Derhalve wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 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. De basis van de verordening is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Conform artikel 4.2 van de Verordening bevat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels die verstedelijking in het landelijk gebied toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking heeft op een bebouwingsenclave of -lint. Het voorliggende plangebied is gelegen aan een bebouwingslint, waardoor het mogelijk is om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2. Op grond van artikel 4.4 is verstedelijking in bebouwingslinten mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
3. de belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Ad 1) Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 leidt de voorliggende ontwikkeling tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de huidige situatie is de relatie tussen de Oude Rijn en Geestdorp ernstig verstoord door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing en kassen. De rivier is nauwelijks zichtbaar en ligt verscholen achter het tuincentrum. De sloop van het tuincentrum en de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen in een landelijke en groene setting, bieden de kans om de relatie met de Oude Rijn te herstellen. Belangrijk uitgangspunt van de voorliggende ontwikkeling is het vergroten van de zichtbaarheid van de Oude Rijn. Door nieuwe zichtlijnen te creëren wordt de beleefbaarheid van de Oude Rijn en het achterliggende landschap vergroot. Derhalve is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Ad 2) In de huidige situatie is vrijwel het gehele plangebied in gebruik ten behoeve van het tuincentrum, met uitzondering van het perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd. Met de voorliggende ontwikkeling van drie woningen zullen de huidige perceelsgrenzen van het tuincentrum niet overschreden worden. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd en omgezet in een reguliere burgerwoning. De bebouwing vindt dan ook plaats binnen het bestaande bebouwingslint en gaat niet ten koste van het landelijk gebied (onbebouwde ruimte).

Ad 3) Zoals blijkt uit paragraaf 6.8 gaat de voorliggende ontwikkeling niet ten koste van bestaande omringende functies.

Gelet op het bovenstaande wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Omdat de voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte en slechts een zeer geringe invloed heeft op de regionale woningmarkt, is een positief en gemotiveerd advies van de regio niet benodigd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke 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.

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 vertrekpunt 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.

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Dat brengt verantwoordelijkheden met zich mee. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie. Dit zorgt voor een continue druk op de historische binnenstad waar dan ook blijvend geïnvesteerd zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad.

Het voorliggende plangebied is gelegen in de Oude Rijnzone. De gemeente wil in deze zone op termijn ruimte bieden aan groei buiten de rode contour. 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.

Zoals hiervoor al is opgemerkt is de relatie tussen de Oude Rijn en Geestdorp in de huidige situatie ernstig verstoord door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing en kassen. De voorliggende transformatie biedt de kans om de relatie met de Oude Rijn te herstellen. Belangrijk uitgangspunt van de voorliggende ontwikkeling is dan ook het vergroten van de zichtbaarheid van de Oude Rijn. Door nieuwe zichtlijnen te creëren wordt de zichtbaarheid c.q. beleefbaarheid van de Oude Rijn en het achterliggende veenweidelandschap vergroot. Daarmee draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan de wens om de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal te versterken. Bovendien voorziet het voorliggende bestemmingsplan in drie ruime kavels voor vrijstaande woningen, in een landelijk en groen woonmilieu.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid, waarin met name wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied. Uitgangspunt van de voorliggende ontwikkeling is het vergroten van de zichtbaarheid c.q. beleefbaarheid van de Oude Rijn en het achterliggende veenweidelandschap. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het provinciaal beleid. Ook het gemeentelijke beleid is gericht op het versterken van de Oude Rijnzone, door landschappelijke kwaliteiten optimaal te benutten en nieuwe (landelijke) woonmilieus te creëren. Met de voorliggende ontwikkeling wordt hier vorm aan gegeven.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) (2004 –2015)

Met het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) wordt voorzien in de behoefte aan een actueel, realistisch en concreet beleidsplan voor de komende tien tot vijftien jaar. Volgens het rijksbeleid moet bij het plannen van nieuwe verstedelijking in de provincie Utrecht rekening worden gehouden met de effecten op het verkeers- en vervoersysteem. De (kwaliteit van de) bereikbaarheid in en van het gebied en van de Randstad geldt als een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. De kwaliteit van de leefomgeving, in termen van hinder voor mensen, natuur en milieu, is een ander belangrijk uitgangspunt.

Drie hoofddoelen staan centraal in het verkeers- en vervoerbeleid:

- Het realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoersysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen.
- Het verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoersysteem voor gebruikers en omwonenden.
- Het verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

Parkeerbeleid gemeente Woerden

Werkgelegenheid is van belang voor het functioneren van de stad. Dat betekent in zijn algemeenheid dat een goede bereikbaarheid een randvoorwaarde is. Parkeren maakt daar deel van uit, zowel voor werknemers als bezoekers. De algemene beleidslijn voor bedrijven- en kantoorlocaties is dat de eigen

parkeerbehoefte (werknemers, bezoekers) op eigen terrein dient plaats te vinden en er geen parkeren op de openbare weg wordt toegestaan (met uitzondering van terreinen en straten die zijn aangewezen voor vrachtwagenparkeren). Op bestaande bedrijventerreinen zal de huidige situatie met betrekking tot het parkeren worden gehandhaafd en op nieuwe bedrijventerreinen zal dit worden afgedwongen.

Op 8 maart 2012 is de Nota parkeernormen in werking getreden. De Nota parkeernormen heeft als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Een tweede doel van de nota is om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag of ruimtelijke ontwikkeling.

In de Nota wordt uitgegaan van een tweedeling van de gemeente Woerden:

- Centrum;
- Overige gebieden.

De parkeernormen zijn onderverdeeld in functies en geven een indicatie van de omvang van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij ontwikkelingen worden vaak verschillende functies bij elkaar samen gebracht. Bij ontwikkelingen waar minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorziening is er de mogelijkheid om de uitwisselbaarheid van de parkeervoorziening te onderzoeken.

4.2 Onderzoek

Mobiliteit

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in drie vrijstaande woningen. Voor vrijstaande woningen geldt een verkeersaantrekkende werking van maximaal 8,6 motorvoertuigen per woning op een gemiddelde weekdag, uitgaande van een ligging in het buitengebied, binnen matig stedelijk gebied. Gelet op het voorgaande bedraagt de verkeersaantrekkende werking van de beoogde woningen 26 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag.

Omdat in de bestaande situatie een tuincentrum in het plangebied aanwezig is, mag de huidige verkeersaantrekkende werking in mindering worden gebracht op de toekomstige situatie. De oppervlakte van het huidige tuincentrum bedraagt circa 4.800 m². Voor deze functie geldt een verkeersaantrekkende werking van maximaal 18,0 motorvoertuigen per 100 m² b.v.o., uitgaande van een ligging in het buitengebied, binnen matig stedelijk gebied. Dat betekent dat de verkeersaantrekkende werking van het huidige tuincentrum 864 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag bedraagt.

Gelet op het voorgaande neemt de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorliggende ontwikkeling fors af. De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. De drie woningen worden via de bestaande inritten direct ontsloten op Geestdorp.

Openbaar vervoer

Het voorliggende plangebied is op circa 400 meter van de dichtstbijzijnde bushalte gelegen. Deze bushalte verbindt het plangebied met de treinstations van Woerden en Utrecht.

Parkeren

Zoals de Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden (d.d. 2 september 2014) voorschrijft, dienen voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen (per woning) te worden gerealiseerd, waarvan 0,3 voor bezoekers. In principe dient deze parkeerbehoefte op eigen terrein ondergebracht te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in drie vrijstaande woningen,

waarbij per woning ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden. Hiertoe is in de regels van dit bestemmingsplan een regeling opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormering zoals gesteld in de Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden.

4.3 Conclusie

De verkeersaantrekkende werking zal afnemen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast wordt voldaan aan de parkeernormering zoals gesteld in de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden. Ook aan de ontsluiting wijzigt niets ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, vooral voor gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan omgevingsvergunningen en afwijkingsbesluiten.
- De veroorzaker is financieel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken ten aanzien van de archeologie, welke uitgangspunten zij daarbij hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Het Archeologische monumentenzorg-beleid van de gemeente Woerden kent drie doelstellingen: behoud en beschermen van de Woerdense bodemschatten, vermeerdering van kennis over de bewoningsgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

Uitgangspunt is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem moeten worden bewaard. Indien blijkt dat dit niet mogelijk is, zal door middel van onderzoek, documentatie en conservering de kennis van de archeologische resten behouden moeten blijven. Hierbij geldt het uitgangspunt “de verstoorder betaalt...”.

Om het bodemarchief doeltreffend te beheren en mee te wegen in de ruimtelijke inrichting is kennis van de archeologische voorraad een eerste vereiste. Voor de gemeente Woerden is daarom een Archeologische Beleidskaart (ABK) opgesteld. Hierop zijn de bekende en verwachte archeologische waardevolle terreinen aangegeven. Daarnaast dient regelmatig archeologisch onderzoek te worden verricht en moet de ABK regelmatig worden geactualiseerd.

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

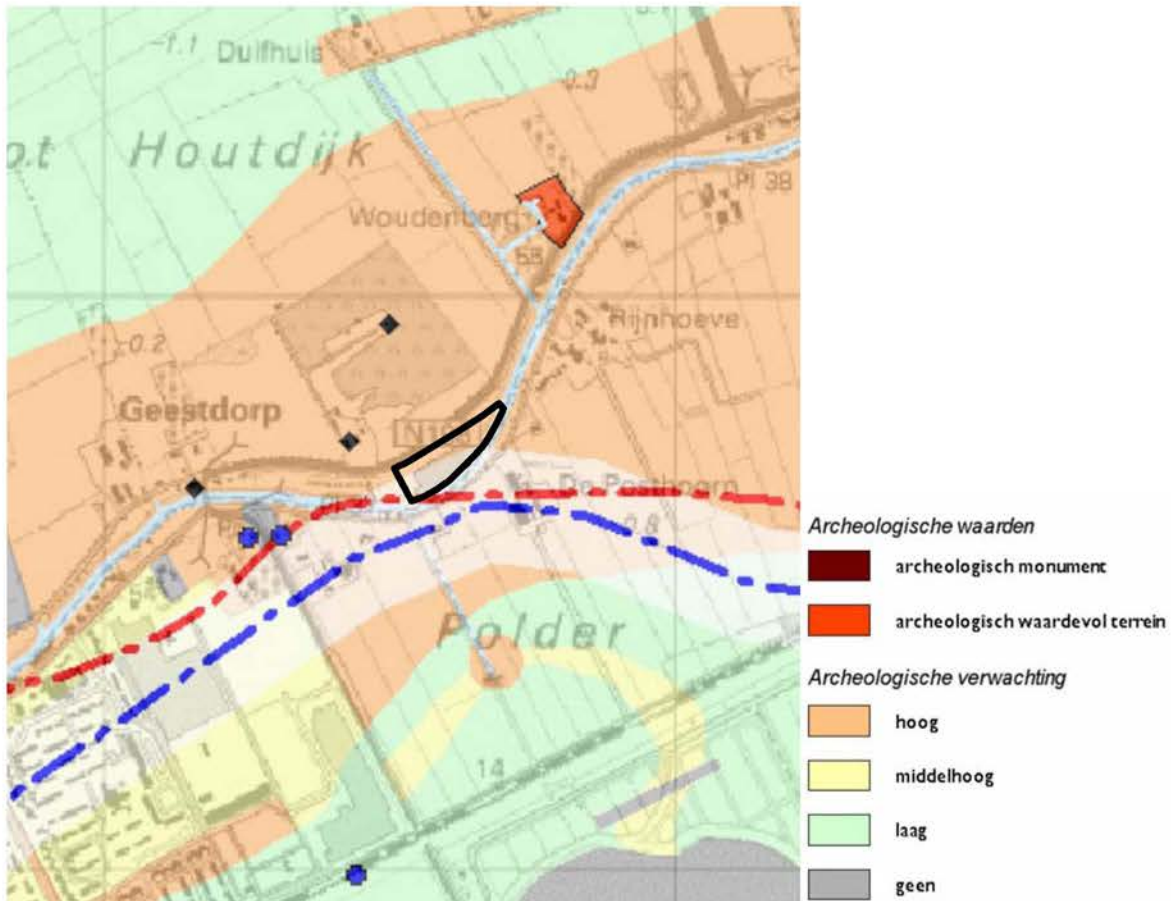
Categorie 3: Hoge archeologische verwachtingswaarde

Categorie 4: Middelhoge archeologische verwachtingswaarde

Categorie 5: Lage archeologische verwachtingswaarde

5.1.2 Onderzoek

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Woerden blijkt dat het plangebied is aangewezen als een gebied met een ‘Hoge verwachting’ (afbeelding 5.1). Voor archeologisch waardevolle terreinen geldt een onderzoeksplicht indien een plangebied groter is dan 100 m² en de diepte van de bodemingreep meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld betreft.



Afbeelding 5.1: uitsnede Archeologische waardenkaart (het plangebied is zwart omkaderd)

Omdat de voorliggende ontwikkeling de voorgenoemde vrijstellingsgrenzen overschrijdt, is een archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd voor de locatie van de nieuwe woningen. De voornaamste resultaten zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Het perceel Geestdorp 30 (waar de bestaande bedrijfswoning is gesitueerd) en het gedeelte van het perceel Geestdorp 30A waar thans het hoveniersbedrijf is gevestigd, zijn niet onderzocht. Voor deze gronden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Het plangebied bevindt zich grotendeels in de restgeul van de Oude Rijn. De opvulling van deze geul dateert hoogstwaarschijnlijk grotendeels maar niet geheel van na de afdamming van de Kromme Rijn in 1122 na Chr. De bodemopbouw onder een verstoorte bouwvoor van ongeveer 40 tot 80 cm onder maaiveld is intact. Het materiaal is afgezet bij de verlanding van de restgeul van de Kromme Rijn en is grotendeels jonger dan 1122 na Chr. Het materiaal is afgezet bij de verlanding van de restgeul van de Kromme Rijn en is grotendeels jonger dan 1122 na Chr. Oudere afzettingen zijn niet aanwezig. Deze verlandende restgeul is gedurende lange tijd ongeschikt geweest voor bewoning vanwege de lage ligging en slechte ondergrond. Ontginning zal als een van de laatste gebieden hebben plaatsgevonden waardoor de verwachting op bewoningssporen uit de Middeleeuwen laag is. In het noordelijk deel van het plangebied is sprake van een archeologische verwachting die samenhangt met het gebruik van de oevers van de Rijn ten tijde van de Late Middeleeuwen; de verwachting hierop is echter laag.

Gezien de aangetroffen verstoringen binnen het plangebied, het ontbreken van archeologische indicatoren in de boringen, en de aangetroffen landschappelijke situatie kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. Op basis van de resultaten

¹ Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Geestdorp 30a te Woerden, Vestigia BV, Rapportnr. V1336, d.d. 18 april 2016

van het uitgevoerde onderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied daarom bijgesteld naar 'laag' en worden geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geadviseerd.

Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Woerden en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.1.3 Conclusie

Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is de archeologische verwachting voor het perceel Geestdorp 30A daarom bijgesteld naar 'laag', aanvullend onderzoek is niet benodigd. Het perceel Geestdorp 30 – waar de bestaande bedrijfswoning is gesitueerd – is voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Monumenten

5.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

- werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
- eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
- levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
- en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Op grond van de Cultuurhistorische Inventarisatiekaarten van de gemeente Woerden zijn binnen het voorliggende plangebied geen noemenswaardige cultuurhistorische elementen aanwezig. Wel is de Oude Rijn in de 'Cultuurhistorische Inventarisatiekaart: Waterstaat en Defensie' aangemerkt als historische waterloop. In het verlengde daarvan is Geestdorp aangemerkt als historische kade/dijk. De voorgenomen ingreep leidt echter niet tot een significante aantasting van de aanwezige karakteristieken. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling zal de zichtbaarheid van de Oude Rijn in de toekomstige situatie worden vergroot. Daarmee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Milieu

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plangebied. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

6.2 M.e.r.-beoordeling

6.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

6.3 Geluid

6.3.1 Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een toetsingskader voor nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen zoals scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. In de Wet worden zones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen met grote lawaaimakers, wegverkeer- en railverkeerbronnen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waarbinnen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Vanwege het feit dat dit bestemmingsplan een nieuwe woning mogelijk maakt, moet worden onderzocht of de Wgh een belemmering vormt voor deze woning.

6.3.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een akoestisch onderzoek² naar wegverkeers- en railverkeerslawaai uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder benoemd, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Wegverkeers- en railverkeerslawaai

De beoogde nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Geestdorp (Provincialeweg N198) en de spoorlijn van Woerden naar Utrecht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is eveneens het verkeer op het Breeveld (30 km/h) in het onderzoek betrokken. De reeds aanwezige bedrijfswoning is evenwel gelegen binnen de voorgenoemde onderzoekszones. Voor het omzetten van deze woning naar een reguliere burgerwoning kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder geen hogere waarde worden verleend. Op basis van voorgenoemde artikel hoeft een bestaande woning gelegen binnen de onderzoekszone van een weg niet te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wgh. Derhalve is de betreffende bedrijfswoning niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat alleen het verkeer op de Geestdorp ter plaatse van de nieuwe woningen leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB aan de zijde van de weg. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden dienen die gevels die een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan 53 dB doof te worden uitgevoerd. Als dove gevel worden gezien een dichte, gemetselde gevel of een gevel met ramen die niet kunnen worden geopend. Omdat voldoende afstand tot de weg wordt aangehouden kan op de begane grond worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Dit betekent dat deze gevel niet doof hoeft te worden uitgevoerd en aan deze zijde een voordeur kan worden geplaatst.

Verder blijkt uit het onderzoek dat verdergaande bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Wel wordt opgemerkt dat op de Geestdorp in 2016 een stil wegdek wordt aangelegd. Met deze maatregel is in dit onderzoek rekening gehouden. Het voorgaande betekent dat voor de drie nieuwe woningen een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk is. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Gezien het voorgaande is een onderzoek naar industrielawaai niet benodigd.

² Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaai bestemmingsplan 'Naast Geestdorp 30', KuiperCompagnons, d.d. 20 oktober 2015

6.3.3 Conclusie

Voor de beoogde nieuwe woningen is een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Kader

Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit 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 in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

6.4.2 Onderzoek

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In de afbeelding 6.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ langs Geestdorp weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 6.1: overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ voor het peiljaar 2015 (NSL monitoringstool)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen maximaal $26,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is. De jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) wordt niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

6.4.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kader

Algemeen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de

toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

6.5.3 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Transport van gevaarlijke stoffen;
- Bovengrondse propaantank B. den Hollander Beheer B.V.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Woerden is daarmee niet (meer) toegestaan. De aangewezen routes voor gevaarlijke stoffen lopen niet langs het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico in principe niet noodzakelijk is. Derhalve gelden er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Voor de volledigheid worden verderop in deze paragraaf de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd.

Maatgevende scenario en bestrijdbaarheid

Eén van de ergst denkbare scenario's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N198 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen met brandbaar gas door impact (zoals een aanrijding). Hierbij zal de gehele inhoud van de tankwagen ineens explosief vrijkomen. Als gevolg van de explosie is er ook een drukgolf, waarbij veel hitte vrij komt door de

ontstane vuurwolk. De kans hierop is afhankelijk van verschillende omstandigheden, maar in de meeste gevallen erg klein. Bij het ergst denkbare scenario zullen tot 355 meter (invloedsgebied) van het incident nog slachtoffers kunnen vallen. Tot op ongeveer 400 meter kunnen mensen eerstegraads brandwonden oplopen.

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn. In de huidige situatie zijn deze aspecten, onder normale omstandigheden, voldoende.

Zelfredzaamheid

Bij een incident met het vervoer van brandbare stoffen op de Burgemeester Elsenlaan en/of A4, is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor is een vluchtweg vanuit de objecten, richting de omgeving, in een afgekeerde zijde van deze risicobronnen van belang.

De veiligheidsregio adviseert doorgaans om bij eventuele verbouw en/of (vervangende) nieuwbouw een vluchtweg vanuit de objecten te realiseren, via de gevel aan de afgekeerde zijde van de N198. Hier dient bij de uitwerking van de bouwplannen rekening mee gehouden te worden. Om ervoor te zorgen dat toekomstige bewoners en medewerkers van het hoveniersbedrijf goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Daarbij dient men tevens geïnformeerd te worden over de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Voor verdere uitwerking van deze risicocommunicatie kan contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Utrecht.

Daarnaast is ieder bedrijf vanaf een bepaalde omvang verplicht om een BHV-organisatie in te richten. De gemeente is daarbij geen partij. De gemeente Woerden kent op het gebied van risicocommunicatie incidenteel kleinschalige initiatieven die via de website en/of de gemeentegids kenbaar worden gemaakt.

Bovengrondse propaantank B. den Hollander Beheer B.V.

B. den Hollander Beheer B.V. aan Breeveld 8A heeft op basis van de risicokaart een PR 10^{-6} contour van 15 meter vanwege de opslag van propaan. Deze inrichting heeft een propaanopslag van 3.300 liter ($3,3 \text{ m}^3$). De betreffende propaantank heeft een PR 10^{-6} contour van 15 meter. Propaanreservoirs vallen daarom onder de vigeur van het Activiteitenbesluit. In tabel 3.28 van het Activiteitenbesluit worden veiligheidsafstanden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten genoemd voor dergelijke situaties.

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Voor een opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter geldt een afstand van maximaal 20 meter. De woonfunctie wordt gerealiseerd op een afstand van ruim 180 meter van de risicobron. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit het Activiteitenbesluit voor het plan. De propaantanks hebben een invloedsgebied van maximaal 50 meter. Binnen dit invloedsgebied wordt de nieuwe kwetsbare bestemming niet geprojecteerd. Daarom wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Activiteitenbesluit. Een verantwoording van het groepsrisico is niet benodigd.

Elektromagnetische straling

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

6.5.3 Conclusie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het landelijk externe veiligheidsbeleid. Het aspect externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.6 Kabels en leidingen

6.6.1 Kader

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

6.6.2 Onderzoek

In en bij het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen. In en bij het plangebied liggen wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij toekomstige graafwerkzaamheden in het plangebied dient hiermee rekening te worden gehouden.

6.6.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.7 Bodemkwaliteit

6.7.1 Kader

Bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met bijbehorende regelingen en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Omdat het niet is toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond, kan - indien de bodem verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging - geadviseerd worden om een bodemonderzoek uit te voeren. Daarnaast is het ook mogelijk dat het nodig is om een bodemonderzoek in het kader van een

bestemmingsplanwijziging uit te voeren. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn het provinciaal Bodemloket en de informatie en plaatselijke kennis die aanwezig is bij de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Slopen

Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk dat gebouwd is voor 1 januari 1994, dient altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen. Als uit de asbestinventarisatie van het te slopen tuincentrum blijkt dat er asbesthoudende materialen aan de buitenkant aanwezig zijn, welke mogelijk in de bodem terecht zijn gekomen, kan bij de aanvraag omgevingsvergunning nog een aanvullend bodemonderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN5707 noodzakelijk zijn.

Het moment waarop het bodemonderzoek wordt uitgevoerd is erg belangrijk. Bij bouwen waar eerst gesloopt wordt dient het bodemonderzoek, bij voorkeur, na de sloop uitgevoerd te worden. De strekking hiervan is het tegengaan van het bouwen op grond die vanwege sloopactiviteiten (opnieuw) verontreinigd is geraakt (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest, dakleer of puin). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de vergunningsaanvraag. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders instemt met deze latere indiening. Het tijdstip kan door middel van een bodemvoorschrift aan de Omgevingsvergunning verbonden worden. Bij de advisering omtrent de bodemgeschiktheid zullen ook de asbest-inventarisatieresultaten betrokken worden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht en vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit Besluit stelt eisen aan het gebruik van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op het generieke kader (dan gelden er Maximale Waarden per onderscheiden bodemfunctieklasse) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er per onderscheiden bodemkwaliteitszone Lokale Maximale Waarden vastgesteld). Bij bodemsaneringen wordt de vereiste terugsaneerwaarde bepaald door de geldende bodemfunctieklasse (generieke kader) of door de achtergrondgehalten van de zone (gebiedsgerichte kader).

6.7.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn twee verkennende bodemonderzoeken³ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportages zijn als bijlage 3 en 4 bij de toelichting gevoegd.

³ Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu bv, rapportnr. Tm2015.258, d.d. 3 december 2015 en Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu bv, rapportnr. Tm2016.068, d.d. 22 maart 2016

Onderzoek locatie tuincentrum (Geestdorp 30A)

Op basis van het uitgevoerde onderzoek ter plaatse van het bestaande tuincentrum en de daaruit voortvloeiende analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van kobalt, nikkel en lood ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium en molybdeen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het beoogde gebruik van de locatie.

Onderzoek locatie bedrijfswoning (Geestdorp 30)

Op basis van het uitgevoerde onderzoek ter plaatse van het bestaande tuincentrum en de daaruit voortvloeiende analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van kwik, lood, zink en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarden worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Wel zijn op de locatie matig tot sterke bijmengingen van puin aangetroffen. Wanneer puinhoudend materiaal in de bodem wordt aangetroffen dient deze als asbestverdacht te worden beschouwd. Echter omdat het gebruik van het perceel niet gevoeliger wordt (van bedrijfswoning naar woning) kan een nader bodemonderzoek niet worden geëist. De mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem is bekend bij de eigenaar van het perceel.

6.7.3 Conclusie

Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

6.8.2 Onderzoek

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Doorgaans wordt daarvoor de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

Het projectgebied kan op basis van de VNG-brochure gezien worden als een 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. De locatie is gelegen aan een bebouwingslint in het buitengebied van Woerden; een gebied met verscheidene functies, waaronder (agrarische) bedrijvigheid. Daarnaast is het plangebied gelegen aan een provinciale weg. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Gelet op de aanwezige functies en infrastructuur is ter plaatse van de voorliggende locatie sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandsstap.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van drie vrijstaande woningen zijn de niet-woonfuncties in en in de nabijheid van het plangebied geïnventariseerd:

SBI-code 2008	Omschrijving	Adres	VNG-categorie	VNG-richtafstand in meters	Werkelijke afstand tot de beoogde woningen
52109	Opslaggebouwen	Breeveld 1a	2	30 (10)	180 m
52109	Opslaggebouwen	Breeveld 8b	2	30 (10)	200 m
016-4	plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. $\geq 500 \text{ m}^2$	Geestdorp 30a	3.1	50 (30)	> 10 m

Tabel 6.1: overzicht aanwezige inrichtingen

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de indicatieve richtafstand van het hoveniersbedrijf tot de geprojecteerde woningen reikt. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

Onderdeel van de voorliggende ontwikkeling is het behoud van het bestaande hoveniersbedrijf (en bijbehorende loods) in het plangebied. Voor hoveniersbedrijven met een brutovloeroppervlak groter dan 500 m^2 geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter (categorie 3.1). Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de voorgenoemde richtafstand met één afstandsstap worden teruggebracht tot 30 meter. Geluid (inrichtingslawaaï) is daarbij het maatgevende aspect.

Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning is op 10 meter uit de bedrijfsbestemming gesitueerd, waardoor niet wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand. Om toekomstige geluidhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf te voorkomen, is een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï uitgevoerd⁴. Uit het onderzoek blijkt dat voor wat betreft de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, de maximale geluidniveaus en het inrichtingsgebonden verkeer ter plaatse van de te realiseren woningen en de bestaande woningen voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarmee is ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat en kan het hoveniersbedrijf de gewenste bedrijfsvoering uitvoeren zonder de geluidnormen te overschrijden. Vanuit akoestisch oogpunt bestaat daarom geen belemmering om de nieuwe woningen te realiseren.

6.8.3 Conclusie

De omgeving van het plangebied kan in het kader van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG worden beschouwd als een gemengd gebied. Een reductie van de richtafstanden is daarmee van toepassing. Aan de gereduceerde richtafstanden wordt voldaan. Ten aanzien van het hoveniersbedrijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn. Daarmee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen gegarandeerd is en dat bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het aspect

⁴ Akoestisch onderzoek Rodenburg Tuinen; Geestdorp 30a te Woerden, KuiperCompagnons, d.d. 1 september 2016

milieuzonering vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

7 Water

7.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat

problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

In oktober 2001 is de “Handreiking Watertoets 1” uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de “Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen” verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd. In het onderliggende bestemmingsplan worden (vooral nog) geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in het gebied.

Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding” op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Provinciaal waterplan

Het waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Met het waterplan wordt voldaan aan de verplichting van Waternet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. In het waterplan wordt gekozen voor duurzaamheid en kwaliteit. In de Gebiedsgerichte aanpak staat de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen centraal, waarbij op de lange termijn wordt gericht. Voor het borgen van bestaande kwaliteiten en het aanpakken van urgente problemen, is het beleid uitgewerkt in de delen veiligheid, kwaliteit en kwantiteit, en gebruik en beleving. In het uitvoeringsprogramma staan de instrumenten en middelen beschreven die worden ingezet voor de realisering van het beleid.

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water. Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie:

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

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

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

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

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

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

Zicht op water, Waterplan Woerden (2006 –2009)

De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Oasen en Vitens hebben samen het Waterplan "Zicht op water" opgesteld. Het plan geeft aan hoe met water de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor.

Ook in Woerden moet hoog water en sterke regenval, maar ook lange periodes van droogte worden opgevangen. Daarnaast is oppervlaktewater van een goede kwaliteit van groot belang evenals het beperken van de bodemdaling. Cultuurhistorisch gezien hoort water bij Woerden.

Kernpunten van het Waterplan zijn:

- water heeft meer ruimte nodig;
- de waterkwaliteit moet verbeterd worden;
- zuivering en riolering dienen beter op elkaar te worden afgestemd;
- het water moet door mensen beter beleefd kunnen worden;
- de wateroverlast door grondwater en het riool mag niet toenemen.

In het buitengebied worden gebieden aangewezen die ruimte moeten bieden aan water wanneer dit nodig is. Ook binnen de bebouwde kom wordt gezocht naar meer ruimte voor water. Water, in de vorm van sloten, grachten en vijvers, zal een vast onderdeel vormen voor stedenbouwkundige plannen. De positieve beleving van het water wordt zo groot mogelijk gemaakt door aantrekkelijke oevers aan te leggen, doorkijk mogelijkheden te creëren en te bouwen met zicht op water.

Om de waterkwaliteit te verbeteren is het nodig om de riolering en de zuivering beter op elkaar aan te laten sluiten. Hiervoor dient de riolering te worden ontlast. Regenwaterafvoer zal daarom afgekoppeld worden van het rioleringsstelsel. Daarnaast moet de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt blijven en mogen bouwmaterialen die worden toegepast op daken en goten het water niet extra vervuilen.

Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2013-2017

Het gemeentelijk waterbeleidsplan (GWP) is het beleidskader voor water en riolering. In het GWP is beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. De gemeente is op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, dit is vastgelegd in de Waterwet. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken. Daarnaast is de gemeente beheerder van de gemeentelijke watergangen, singels en vijvers.

Gemeentelijk Rioleringsplan (2009 – 2013)

Gemeenten zijn op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, dit is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft het kader waar binnen het onderzoek en de maatregelen binnen de planperiode moeten worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de hoofdlijnen van aanpak zijn weergegeven om de gestelde doelen dichterbij te brengen. De uitvoering van deze hoofdlijnen moet aansluiting vinden bij de planning van werkzaamheden. De doelen voor de komende planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier).
4. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

De doelen zijn in het GRP geconcretiseerd met het opnemen van functionele eisen en maatstaven zodat getoetst kan worden of de situatie in Woerden aan de gestelde doelen voldoet. Om invulling te geven aan de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente in de planperiode verder onderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen in de grondwatersituatie en locatie en aard van eventuele klachten en overlast dat door het grondwater veroorzaakt wordt binnen de gemeente.

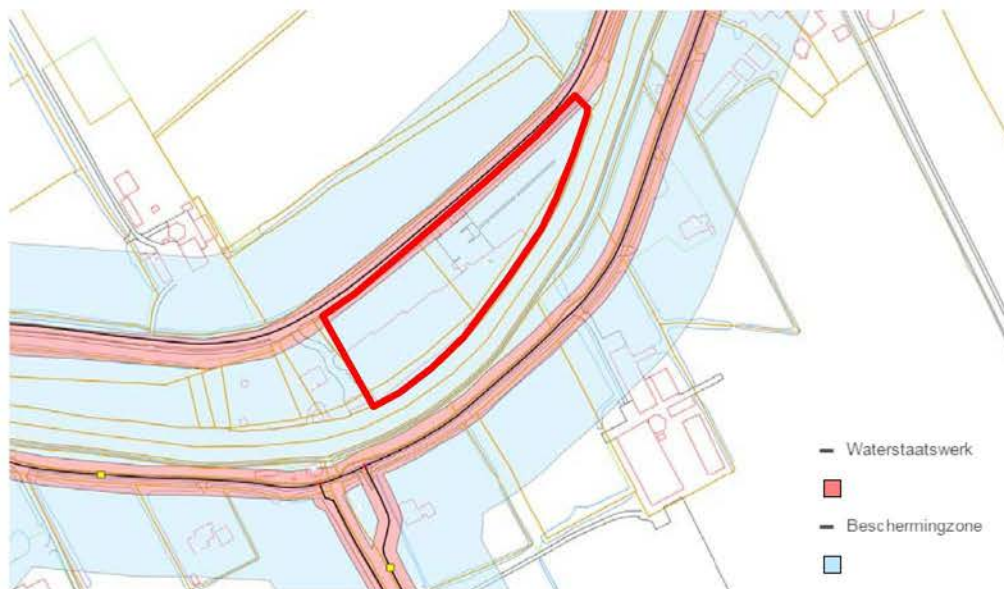
7.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. 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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Veiligheid

Aan weerszijden van de Oude Rijn is een regionale waterkering gelegen (zie afbeelding 7.1). De kernzone van de waterkering is slechts voor een klein deel binnen het plangebied gelegen. De beschermingszone overlapt daarentegen het gehele plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ontwikkelingen binnen de kernzone. De beoogde nieuwe woningen zijn wel binnen de beschermingszone van de waterkering gelegen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het HDSR. Hierbinnen mogen alleen grondwerkzaamheden plaatshebben als de waterkering niet onevenredig wordt aangetast. Het HDSR beoordeelt of de werkzaamheden het belang van de waterkering aantasten. Om de belangen van de waterkering te waarborgen, is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".

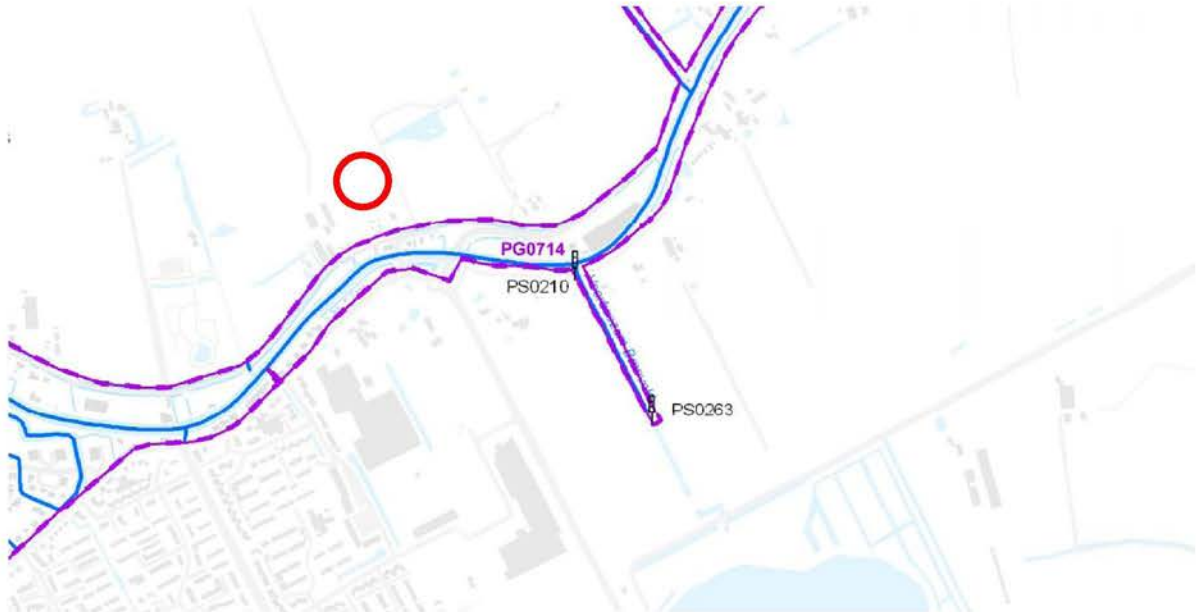


Afbeelding 7.1.: uitsnede Legger Regionale Waterkeringen HDSR; het plangebied is rood omkaderd.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied valt onder het peilbesluit 'Oude Rijn' en is gelegen binnen het peilgebied PG0714 (zie afbeelding 7.2). Het peilgebied omvat de bebouwing aan weerszijden van de Oude Rijn. In het boezemstelsel wordt de waterstand het hele jaar door gestuurd op een gemiddeld peil van -0,45 m NAP dat binnen de streefbandbreedte van het onderpeil (-0,58 m NAP) en het bovenpeil (95% percentielwaarde) valt.

Binnen het voorliggende plangebied is aan de noordoostzijde een tertiaire watergang aanwezig. Daarnaast grenst het plangebied aan de zuidzijde direct aan de Oude Rijn. De Oude Rijn is aangemerkt als primair oppervlaktewater en is voorzien van een beschermingszone in de Legger Wateren van het HDSR (zie afbeelding 7.3).



Afbeelding 7.2.: waterkeringen en peilgebieden; het plangebied is rood omcirkeld.



Afbeelding 7.3.: uitsnede Legger Wateren HDSR; het plangebied is rood omkaderd.

Wateroverlast

Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Toename van verharding heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen (bijvoorbeeld infiltratie of grasdaken) of gecompenseerd (graven extra waterberging, richtlijn ongeveer 15%).

Het perceel Geestdorps 30A is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van het bestaande tuincentrum, waardoor ruimte ontstaat voor drie vrijstaande woningen op ruime kavels. Als gevolg van deze ontwikkeling zal het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met zekerheid afnemen. De bestaande watergangen in het plangebied worden behouden. Compenserende maatregelen zijn daarom niet aan de orde.

Het plangebied is bijzonder omdat deze gelegen is in boezemland, buiten de regionale waterkeringen. Bouwen op deze locatie brengt risico's met zich mee; de kans bestaat dat woningen te maken krijgen met wateroverlast. De Oude Rijn boezem heeft een belangrijke bergende en afvoerende functie bij hevige neerslag. Bij de bouw van de woningen moet daarom rekening worden gehouden met de fluctuatie van de waterstand in de Oude Rijn. De bergende functie van de boezem mag niet worden beperkt door de aanwezigheid van de woningen. Het toetspeil van de regionale waterkering ter plaatse is NAP -0,10 m. Het Hoogheemraadschap heeft verzocht om het maaiveld ter plaatse van de woningen minimaal op deze hoogte te brengen om de kans op wateroverlast te beperken en infrastructuur zo in te richten dat de woningen bereikbaar blijven. Een en ander is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Riolering

In Woerden is een gemengd rioelstelsel aanwezig voor afvalwater en hemelwater. Afvalwater uit het plangebied zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Hemelwater dat op terreinverharding valt, zal worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden stelsel of een gelijkwaardig systeem. Hemelwater dat op daken valt, kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit vrij ondiep in het plangebied. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen, waterkeringen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van HDSR zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door HDSR.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook

geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. HDSR is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het HDSR is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de waterkering en de hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watgangen, waaronder de watgang in het voorliggende plangebied, ligt bij de kadastrale eigenaar.

Activiteiten binnen de onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het HDSR, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

7.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling leidt niet tot een toename aan verhard oppervlak. Daarnaast worden er geen bestaande watgangen gedempt, waardoor compenserende maatregelen niet aan de orde zijn. Het aspect water leidt derhalve niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Het hoogheemraadschap heeft in een reactie verzocht het bestemmingsplan op enkele punten aan te vullen. De voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in de toelichting en regels.

8 Ecologie

8.1 Kader

Gebiedsbescherming

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet voor gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet voor soortenbescherming. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), bestaande uit natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands. Ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Als er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor beschermde soorten moet ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

8.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek naar eventueel aanwezige flora en fauna uitgevoerd⁵. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt opgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens de quickscan geen sporen, of andere aanwijzingen die duiden op aanwezigheid van zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren, aangetroffen. Het plangebied biedt ook geen geschikt leefgebied voor de Waterspitsmuis en/of andere zwaarder beschermde zoogdiersoorten. Er gelden daarom voor deze soortgroep geen verplichtingen in het kader van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

De bebouwing van het huidige tuincentrum in het plangebied is, vanwege de aanwezigheid van gaten en/of andere openingen die als mogelijke invliegopening kunnen dienen, potentieel geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Via deze openingen kunnen vleermuizen geschikte ruimtes in het gebouw bereiken. Voorafgaand aan de sloop van het gebouw dient daarom een uitgebreid onderzoek naar de daadwerkelijke functie van het object voor vleermuizen volgens het vleermuisprotocol te worden uitgevoerd.

Daarnaast functioneren de aanwezige bomen en struiken mogelijk als (klein deel van het) jachtbiotoop van verschillende soorten vleermuizen. Aangezien er binnen het plangebied geen bomen met holtes zijn aangetroffen, zijn de betreffende bomen niet van belang als verblijfplaats voor vleermuizen.

⁵ Quickscan flora en fauna in het kader van sloopwerkzaamheden en nieuwbouw aan de Geestdorp 30A te Woerden en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, rapportnr.: W1073/p15-119, d.d. november 2015

Bovendien zijn binnen het plangebied verder geen duidelijke lijnvormige structuren (zoals een bomenrij) aanwezig. Er zal daarom als gevolg van eventuele kap van bomen geen essentiële vliegroute van vleermuizen worden aangetast.

Vogels (met een vaste verblijfplaats)

De aanwezige bomen en struiken in het plangebied zijn van belang als broedplaats voor algemeen beschermde broedvogels, zoals bijvoorbeeld Houtduif en Merel. In het plangebied zijn geen zichtwaarnemingen van vogels met een vaste verblijfplaats gedaan en er zijn geen sporen en/of nesten van deze vogelsoorten waargenomen. Bovendien zijn er geen bomen met holtes en/of oude ekster- en kraaiennesten aanwezig. Wel is een deel van de bebouwing potentieel geschikt als nestplaats voor de Huismus, een soort met een jaarrond beschermde verblijfplaats. Er bevinden zich namelijk openingen in daklijsten en ruimtes onder de golfplaten op het dak, die door deze soort als nestplaats kunnen worden gebruikt. Daarnaast kan de klimop tegen de gevel van dit deel van het gebouw voor de Huismus als beschutting en foerageerplaats functioneren. Vanwege de tijd van het jaar (buiten het broedseizoen van de Huismus) kon de aanwezigheid van broedgevallen van deze soort tijdens het veldbezoek niet worden aangetoond en/of uitgesloten. De daadwerkelijke functie van de huidige bebouwing voor de Huismus dient daarom aanvullend in het broedseizoen te worden onderzocht. Overige vogels met een vaste verblijfplaats worden niet in het plangebied verwacht. De bebouwing in het plangebied is, vanwege de afwezigheid van (loszittende) dakpannen en/of andere geschikte kieren en gaten, niet geschikt als vaste verblijfplaats voor de Gierzwaluw.

Amfibieën en reptielen

Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor Heikikker, Kamsalamander, Ringslang en Rugstreeppad. Het plangebied is grotendeels verhard, waardoor er geen geschikt landhabitat voor deze amfibieën en reptielen aanwezig is. Daarnaast voldoet de naastgelegen sloot niet aan de habitateisen voor geschikt voortplantingswater van bovengenoemde soorten.

Vaatplanten

De meeste vaatplanten zijn alleen gedurende de bloeitijd goed te inventariseren. Beschermde muurplanten kunnen ook tijdens de winterperiode worden waargenomen. Er zijn in het onderzoeksgebied geen strikt beschermde (muur)planten aangetroffen. Gezien de biotoopkenmerken worden beschermde vaatplanten niet in het plangebied verwacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ver verwijderd van gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (> 650 meter) en de bijbehorende verbindingzones (> 600 m). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Nieuwkoopse Plassen' op circa 6 kilometer afstand. Gelet op de aard en de schaal van de ontwikkeling, in combinatie met de grote afstanden, zijn negatieve effecten op door de Nbw beschermde gebieden uitgesloten. Uit een AERIUS-berekening is, op basis van een ontwikkeling van 3 woningen gebleken dat de toename aan stikstofdepositie op de beschermde natuurgebieden als gevolg van dit plan overal onder de 0,05 mol/ha/y blijft, wat betekent dat de ecologische effecten verwaarloosbaar zijn. Verder onderzoek in het kader van de Nbw is dan ook niet benodigd.

8.3 Conclusie

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op grond van deze quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek nodig is naar vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen en de huismus. Dit onderzoek is reeds in gang gezet. Zodra de resultaten bekend zijn, worden de voornaamste conclusies in deze toelichting opgenomen.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Ffw). Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet

worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren

Het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, ligt op dusdanige afstand van Natura 2000-gebieden en ecologische hoofdstructuur dat vanuit de betreffende wet- en regelgeving geen belemmeringen bestaan voor vaststelling van het bestemmingsplan. Gezien het voorgaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

9 Duurzaamheid

9.1 Kader

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2015 zijn de eisen voor nieuwbouw ten aanzien van duurzaamheid als volgt:

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2;
3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanuit het Bouwbesluit geldt 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 met nevenfuncties groter dan 100 m².

Hoe te voldoen

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of om een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Ten aanzien hiervan geldt dat bij de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3). Onderhavige locatie ligt niet in het stedelijk gebied. Deze eis is zodoende niet van toepassing.

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 in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn.

Om duurzaam bouwen te stimuleren stelt de gemeente een licentie voor GPR-gebouw (zie kader) beschikbaar. Initiatiefnemers kunnen dan ook gratis gebruik maken van deze tool om de score inzichtelijk te maken.

9.2 Onderzoek en conclusie

De basis van een energiezuinige woning is te vinden in de isolatie en kierafdichting. Door in het ontwerp rekening te houden met extra isolatie en verbeterde kierafdichting kunnen energieverliezen beperkt worden. Bij de keuze in de toe te passen systemen kan eveneens veel gewonnen worden. Zo kan gekozen worden voor de toepassing van een warmtepomp, die kan voorzien in de warmtevoorziening en warmtapwatervoorziening voor de woningen. Daarnaast kan nagedacht worden over het toe te passen ventilatiesysteem, hier kan bijvoorbeeld gekozen worden voor warmteterugwinning en sturing op basis van gebruik van de ruimtes (op CO²). Aanvullend kan nagedacht worden over de toepassing van een douchewarmteterugwinsysteem. Hiermee kan de 'verloren' warmte van het afvalwater deels hergebruikt worden.

Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied.

Deel C: Uitvoerbaarheid en procedure

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Overeenkomst

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Woerden wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De plankosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet primair in de sloop van het bestaande tuincentrum aan Geestdorp 30A, waardoor ruimte ontstaat voor de inpassing van drie vrijstaande woningen op ruime kavels. De voorgenoemde ontwikkeling biedt kansen om de zichtbaarheid van de Oude Rijn en het achterliggende landschap – vanaf Geestdorp - te herstellen, hetgeen in overeenstemming is met de ambitie van de gemeente om de Oude Rijnzone te versterken. Daarmee wordt verondersteld dat de voorliggende ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 11 van deze toelichting).

10.3 Handhavingsaspecten

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 het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

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. 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 uitoefenen 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 of de Woningwet.

11 Overleg en inspraak

11.1 Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

11.2 Overleg

Conform artikel ex 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

In dit kader is het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan onder meer de volgende instanties:

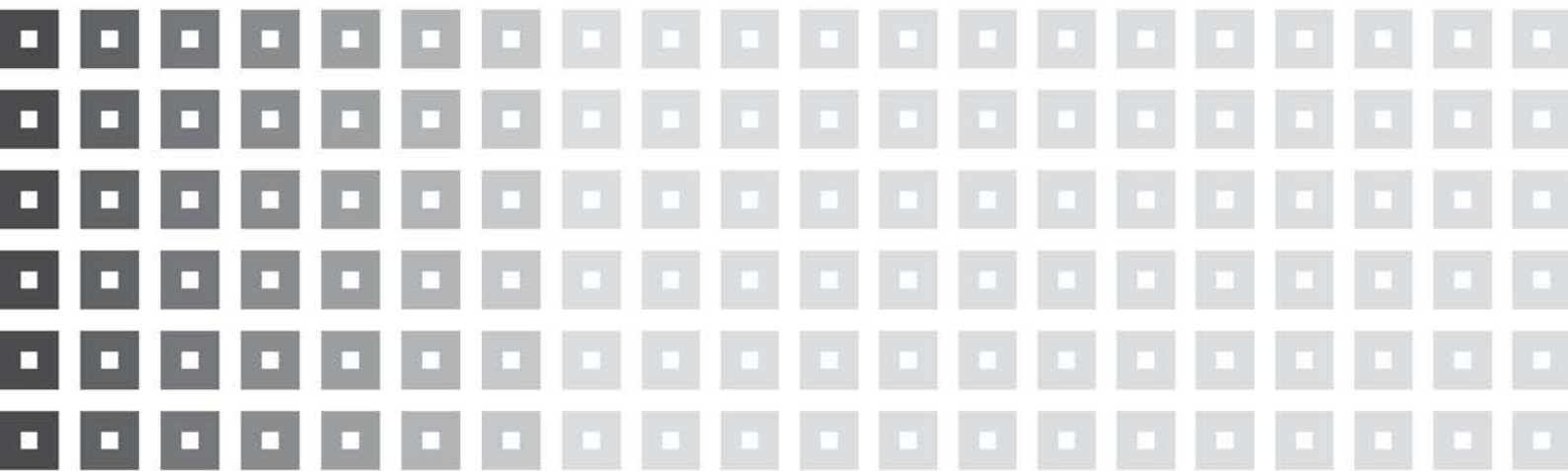
- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- Veiligheidsregio Utrecht.

In totaal zijn twee overlegreacties binnengekomen, van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De provincie heeft in haar reactie d.d. 18 juli 2016 laten weten geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het hoogheemraadschap heeft verzocht het bestemmingsplan op enkele punten aan te vullen. De voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in de toelichting en regels.

11.3 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb) en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Bedrijf	7
Artikel 4	Tuin	8
Artikel 5	Verkeer	9
Artikel 6	Wonen	10
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	12
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	15
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 10	Algemene bouwregels	18
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	23
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
------------------	--------------------------------

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Geestdorp 30-30A' met identificatienummer NL.IMRO.0632.Geestdorp3030a-bVA1 van de gemeente Woerden.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

1.4 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.5 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend alsmede niet publieksgerichte functies en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

1.9 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.10 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd;

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bebouwingsgrens

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak en die door het hoofdgebouw niet mag worden overschreden;

1.15 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.16 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.17 berging

een bijgebouw bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken;

1.18 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.19 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 Bevi-inrichting

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.23 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ongeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw;

1.24 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;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

grens van het bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 dakkapel

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.32 dakterras

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf;

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek onder andere via een baliefunctie te woord wordt gestaan en geholpen;

1.35 erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.36 erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een overkapping;

1.37 gebouw

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

1.38 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

1.39 nevenactiviteit

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

1.40 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.41 peil

1. de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
2. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.42 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.43 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiële vergoeding;

1.44 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.45 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 straatmeubilair

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

1.47 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.48 voorerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld een woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

1.49 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd.

1.50 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.51 vuurwerkbedrijven

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumenten vuurwerk aanwezig is;

1.52 Wgh-inrichtingen

een inrichting welke ingevolge artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is aangewezen als een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken;

1.53 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

1.54 zijerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.55 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de 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;

2.3 nokhoogte

van het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk tot aan het peil van de woning; uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, zoals liftschachten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen, borstweringen en geringe verhogingen worden daarbij niet meegerekend;

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de grondoppervlakte

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2';
- b. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijfsgebonden kantoren, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie, waarbij per bedrijfsperceel het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 1.000 m²;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;

met inachtneming van het volgende:

- e. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- g. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 3.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting of detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan de in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten .
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichting zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, met daaraan ondergeschikt de ontsluiting van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.
- b. de aanleg en instandhouding van een watergang met een minimale breedte van 2 m ter plaatse van de aanduiding 'water';

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m op het voorerf en 2 m op het zij- en achtererf;
- b. de hoogte van palen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het voorerf mag niet meer bedragen dan 1 m en op het zij- en achtererf niet meer dan 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Parkeren is niet toegestaan binnen de bestemming 'Tuin'.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. buurtontsluitingswegen;
- e. bruggen;
- f. groen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 m voor palen en masten;
- b. 5 m voor speelvoorzieningen;
- c. 3 m voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingsverharding;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming niet meer dan 3 nieuwe woningen mogen worden gebouwd;
- c. de inhoud van het hoofdgebouw (de woning) mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- d. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw (de woning) mag niet meer dan 14 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan is aangegeven;
- f. het hoofdgebouw (de woning) in of niet meer dan 3 m achter het figuur 'gevellijn' dient te worden gebouwd, met dien verstande dat de woning tenminste 1 m ten opzichte van de aangrenzende woning(en) dient te verspringen.
- g. ten aanzien van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het bepaalde in artikel 10 van toepassing is.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie mogen geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.3 lid b voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren toe de toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten ;
- b. lid 6.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
 6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m².

7.3 Omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden als bedoeld in lid 7.1, waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. dient vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking geven burgemeester en wethouders toepassing aan de criteria als genoemd in lid 7.3;
- b. alvorens af te wijken wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 7.3 onder a en b kan worden afgeweken indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) blijft onverminderd van toepassing.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de in lid 7.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m².

7.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

7.5.3 Afwijken van de ondergrens oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 voor zover het betreft de als ondergrens aangegeven oppervlakte van 100 m² of meer, tot een oppervlakte van 2.500 m² of meer, mits:

- a. de betreffende gronden niet zijn gelegen in of binnen een afstand van 250 m van een aangewezen archeologisch waardevol terrein of een archeologisch Rijksmonument;
- b. er geen concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondsten of waarnemingen ter plaatse van of binnen een afstand van 100 m tot de betreffende gronden;
- c. de betreffende gronden zijn gelegen buiten de zone met de aanduiding "vermoedelijke ligging Limes-weg" zoals aangegeven op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Woerden;
- d. zich ter plaatse van de betreffende gronden geen historisch (lijn)element volgens de Cultuurhistorische Hoofd Structuur van de provincie Utrecht bevindt dat verstoord zal worden;
- e. de bodemingreep geen lineair element betreft, zoals een sleuf voor kabels of leidingen of een uitgraving voor een sloot of waterweg;
- f. de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad;
- g. vooraf advies wordt ingewonnen door een ter zake deskundige.

7.5.4 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 7.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. 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 lid 1 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. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in lid 7.1 een hoge archeologische verwachtingswaarde vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

7.5.5 Verplichting

Aan een vergunning als bedoeld in lid 7.5.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of

- c. de verplichting 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.

7.5.6 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 7.5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterkering dit toelaten;
- b. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- c. voor het overige de regels van de onderliggende bestemmingen van toepassing zijn;
- d. het peil op een hoogte wordt gebracht van minimaal NAP -0,10 m.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Erfbebouwingsmogelijkheden achtererfgebied

Op ieder perceel met een woning mogen gebouwen en overkappingen op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. 50% onbebouwd dient te blijven;
- b. binnen een zone van 3 m vanaf het hoofdgebouw de hoogte niet meer bedraagt dan 30 cm boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
- c. buiten een zone van 3 m vanaf het hoofdgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

10.2 Erfbebouwingsmogelijkheden voorerfgebied naast de zijgevellijn

Op ieder perceel met een woning mogen gebouwen en overkappingen op het voorerfgebied naast de zijgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. 50% van het voorerfgebied dat naast de zijgevellijn ligt onbebouwd dient te blijven;
- b. de gebouwen en overkappingen binnen een zone van 3 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gesitueerd;
- c. binnen een zone van 3 m vanaf het hoofdgebouw de hoogte niet meer bedraagt dan 30 cm boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
- e. de afstand tot de voorgevellijn ten minste 1,5 m bedraagt;
- f. de breedte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m.

10.3 Erfbebouwingsmogelijkheden voorerfgebied voor de voorgevellijn

Op ieder perceel met een woning mogen gebouwen op het voorerfgebied voor de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. vrijstaande bouwwerken niet zijn toegestaan;
- b. de breedte van gebouwen niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ van de voorgevel tot een maximum van 4 m;
- c. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
- d. de diepte van gebouwen niet meer bedraagt dan 1,4 m;
- e. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

10.4 Kappen

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 10.1 en 10.2 afwijken ten behoeve van een kap op een bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van vrijstaande bouwwerken (inclusief kap) niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de hoogte van niet-vrijstaande bouwwerken (inclusief kap) niet meer bedraagt dan 7 m;
- c. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is;
- d. de lichttoetreding en privacy op buurpercelen niet onevenredig worden aangetast.

10.5 Dakkappen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen dakkappen worden gebouwd.

10.6 Luifels

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen luifels worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de luifel boven de voordeur wordt aangebracht;
- b. de breedte van de luifel niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bij aanwezigheid van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.3 de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan de diepte van dat bouwwerk;
- e. de bovenkant van de luifel niet meer dan 0,5 m boven de voordeur uitkomt;

10.7 Erfafscheiding

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen erfafscheidingen worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. in het achtererfgebied en in het voorerfgebied naast de zijgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. in het voorerfgebied voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

10.8 Zwembaden, jacuzzi's en vijvers

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen zwembaden, jacuzzi's en vijvers worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. in het voorerfgebied geen zwembaden en jacuzzi's zijn toegestaan;
- b. in het achtererfgebied zwembaden, jacuzzi's en vijvers zijn toegestaan, mits:
 1. geen overkapping wordt aangebracht;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. zwembaden, jacuzzi's en vijvers niet meegeteld worden bij het maximale bebouwingspercentage.

10.9 Vlaggenmasten en palen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen vlaggenmasten en palen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. per woning maximaal 1 paal of vlaggenmast wordt geplaatst.

10.10 Overige bouwwerken

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen overige bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. achter de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

10.11 Erfbebouwing voor niet-woonbestemmingen

10.11.1 Algemeen

Bestaande legale bebouwing buiten het bouwvlak binnen alle voorkomende bestemmingen, met uitzondering van de woonbestemming, mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd;

10.12 Ondergronds bouwen

10.12.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie);
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- e. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- f. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van het ondergrondse deel van de kelder wordt niet meegeteld bij het maximale bebouwingspercentage.

10.12.2 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 10.12.1 afwijken ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

10.13 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Woerden, die 2 september 2014 door het college is vastgesteld, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen of laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:
 1. seksinrichting en raam- en straatprostitutie;
 2. opslagplaats voor vaten en kisten en containers, als dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, grond- en baggerspecie, anders dan voor normaal gebruik van de gronden;
 3. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 4. buitenopslag met uitzondering van terrassen en bijbehorende voorzieningen.

11.2 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 11.1, is niet begrepen vormen van gebruik als bedoeld in lid 11.1 onder b, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige regels mag worden gebruikt;

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel 12 niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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:

- 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.

14.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1 met maximaal 10 %.

14.1.3 Uitzondering

Lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

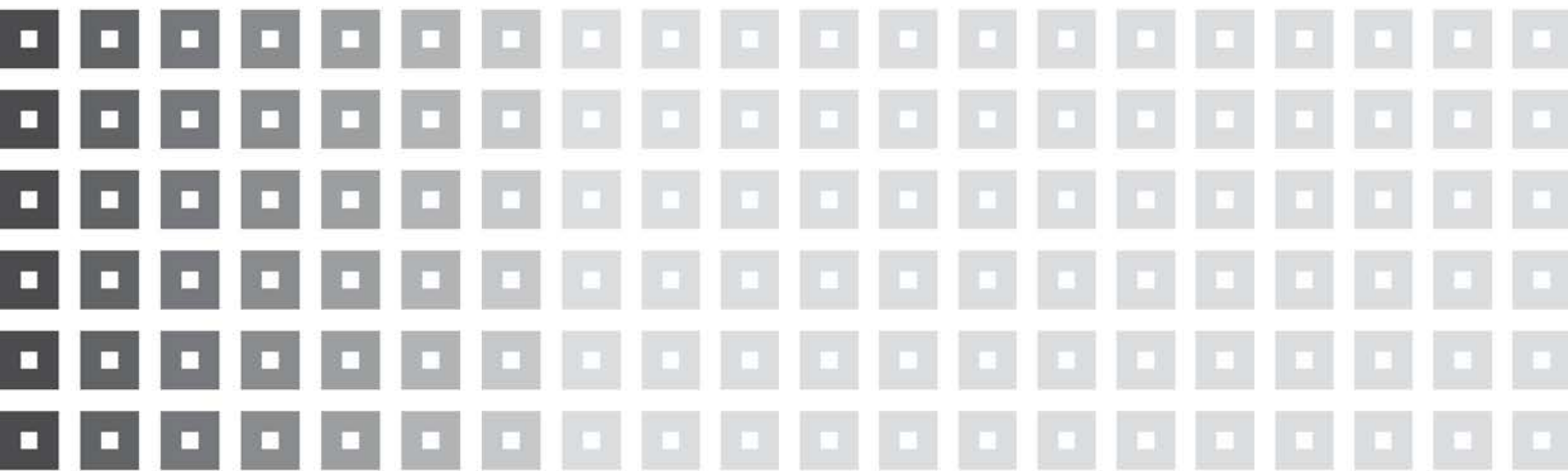
Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering

Lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

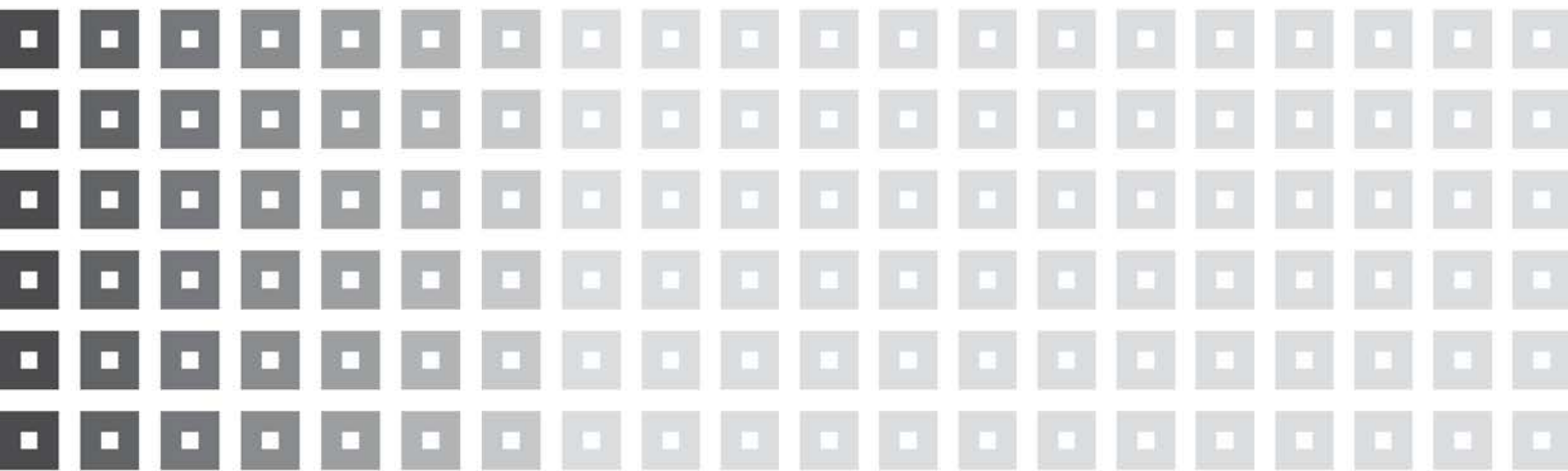
Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Geestdorp 30-30A" van de gemeente Woerden.

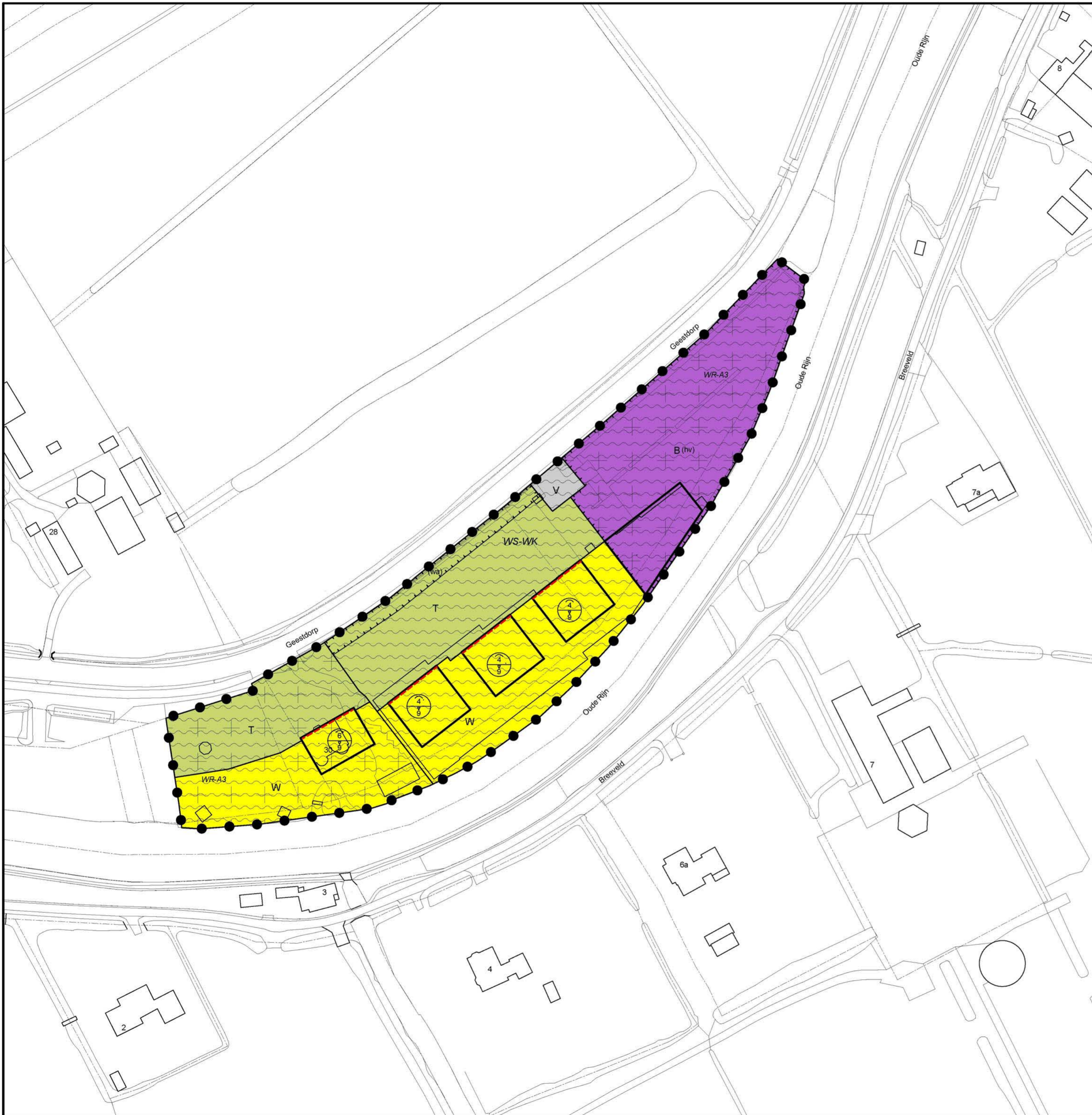


Bijlage 1:
Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
-	-	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30				10		30	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30				10		30	2
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C			0		30	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30				0		30	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen										
1581	1071	2	1581 v.c. < 2500kg meel/week	30	10	30	C			10		30	2
1584	10821	0	Verwerken cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met een p.o. <= 200 m ²	30	10	30				10		30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C			0		30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30				10		30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30				0		30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10				0		10	1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30				10		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10				0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10				10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
-	-												
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1





Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- Bedrijf
- Tuin
- Verkeer
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 3
- Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- hovenier
- water

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn

Vastgesteld

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEMUZZIGD	
DATUM PLOT USER	17-6-2016 AKeur

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan

Geestdorp 30 - 30A

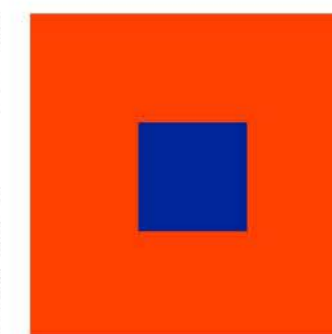
IDN		FORMAAT	A2
WERKNR.	776.301.00	PROJECTMAP	J:\176\2016\0203 Projectresultaat\afbeelding\dwg
SCHAAL	1:1000	BESTAND	RO-BP-77630100-VB-ONT2.dwg
DATUM	nov. 2016	BLAD	--
GETEKEND	whl		



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Opsteller	: Michiel Smits
Datum	: 1 juli 2016
Doorkiesnr.	: 088 – 0225119
Onderwerp	: Hogere waarden procedure ex art 110a Wet geluidhinder; drie vrijstaande woningen op perceel Geestdorp 30A te Woerden.
Procedurekader	: Bestemmingsplan
Periode ter visie	: 7 juli t/m 17 augustus 2016
Bijlagen	: 1) Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaaï, Bestemmingsplan "Naast Geestdorp 30", Kuiper Compagnons, d.d. 20 oktober 2015; 2) "Bestemmingsplan Geestdorp 30-30A ontwerp" d.d. 17 juni 2016 en werknummer 776.301.00.

ONTWERPBESLUIT

OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN HET BESLUIT

Het voornemen bestaat om op het perceel Geestdorp 30A een drietal vrijstaande woningen te realiseren. Om de realisatie van de drie woningen mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader noodzakelijk. Hiertoe is door bureau Kuiper Compagnons een bestemmingsplan opgesteld met titel "*Bestemmingsplan Geestdorp 30-30A ontwerp*" d.d. 17 juni 2016 en werknummer 776.301.00.

Het plan moet voldoen aan de Wet geluidhinder. De beoogde nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van Geestdorp (provinciale weg N198) en spoorlijn Utrecht – Woerden. Vanwege de ligging van het plan binnen de geluidzones van wegen is het noodzakelijk dat in het kader van de planologische beoordeling onderzoek wordt uitgevoerd naar de optredende geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het verkeer.

Indien de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van de afzonderlijke wegen lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} en de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB L_{den} , is de ontwikkeling in principe altijd mogelijk. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan door het College van Burgemeester & Wethouders (hierna B&W) een hogere waarde worden verleend tot de maximale ontheffingswaarde. In het verzoek daartoe dient nader te worden gemotiveerd waarom de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden terug gebracht tot de voorkeursgrenswaarde.

Er is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege de bovengenoemde weg en spoorweg. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is eveneens onderzoek gedaan naar verkeerslawaaï vanwege de -als 30 km/uur weg bestemde- Breeveld aan de overzijde van de Oude Rijn. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van Geestdorp (N198) op het plan overschrijdt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (verder genoemd de voorkeursgrenswaarde).

TOETSING

Wegverkeerslawaaï

Voor de realisatie van de woningen is een akoestisch onderzoek vereist. De geluidsbelasting dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} . Gezien het feit dat het plan is gelegen buiten de bebouwde kom, is overeenkomstig art. 83 van de Wet geluidhinder ontheffing tot een waarde van maximaal 53 dB L_{den} mogelijk.

Ter toetsing van de geluidsbelasting is door ingenieursbureau Kuiper Compagnons een rapportage opgesteld met titel "*Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaaï, Bestemmingsplan Naast Geestdorp 30*" d.d. 20 oktober 2015 met werknummer 776.301.00. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege Geestdorp (provinciale weg N198) varieert van 53 tot 55 dB L_{den} aan de voorgevel (wegzijde) van de woningen. Op de zijgevels varieert de geluidsbelasting van 48 tot 52 dB L_{den} . Op de zuidgevel (tuinzijde) is de geluidsbelasting lager dan

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



de voorkeurgrenswaarde. Vanwege de overschrijding van de maximale ontheffingswaarde aan de voorgevel (wegzijde) op de 1^e en 2^e verdiepingslaag zal deze gevelzijde op deze verdiepinglagen doof (geen te openen ramen/deuren) worden uitgevoerd voor het gedeelte waarachter een verblijfsruimte is gesitueerd. Voor de meest westelijk gelegen woning zal voldoende afstand tot de weg wordt aangehouden zodat in ieder geval op de begane grond wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Dit betekent dat deze gevel niet doof hoeft te worden uitgevoerd en aan deze zijde een voordeur kan worden geplaatst. Alle drie woningen hebben aan de achterzijde een geluidluwe gevel.

Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai bedraagt maximaal 54 dB en voldoet daarmee aan de voorkeurgrenswaarde voor railverkeerslawaai.

MOTIVATIE VAN HET VERZOEK

Als motivatie aan het verzoek om vaststelling van een hogere waarde Wet geluidhinder dient het volgende ter nadere onderbouwing:

1. Bronmaatregelen

Bronmaatregelen in de vorm van het beperken van de verkeersintensiteit is voor deze gebiedsontsluitingsweg niet mogelijk. Op deze weg wordt in het kader van het groot onderhoud al een stil wegdek (SMA NL8 G+) aangebracht. Bronmaatregelen alleen zijn onvoldoende om aan de voorkeurgrenswaarde te kunnen voldoen. Bovendien zijn verder gaande bronmaatregelen om financiële redenen niet mogelijk.

2. Overdrachtsmaatregelen

Geluidsschermen langs de weg zijn niet doelmatig. De woningen worden ontsloten op Geestdorp waardoor deze schermen moeten worden onderbroken wat ten koste gaat van de doelmatigheid van deze voorziening. Een dergelijk geluidsscherm is daarnaast om stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen niet wenselijk.

3. Ontvangermaatregelen

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard, dienen bouwkundige maatregelen ter plaatse van de ontvanger getroffen te worden ter voldoening aan het gestelde in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel. De karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning moet ten minste gelijk zijn aan het invallende geluidniveau verminderd met 33 dB. Bij het bepalen van de geluidwering van de gevel moet uitgegaan worden van de geluidbelasting exclusief aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Een berekening van de geluidwering van de gevels is noodzakelijk en wordt als voorwaarde gesteld bij dit besluit hogere waarden.

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



BELANGENAFWEGING

Bij de afweging van de belangen om al dan niet een hogere grenswaarde vast te stellen worden de belangen van de aanvrager afgewogen tegen het algemeen belang. De Wet geluidhinder strekt er vooral toe om de geluidgevoelige bestemmingen te vrijwaren van overmatige geluidhinder.

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaai ter plaatse van de voor en zijgevels wordt overschreden, is de achtergevel geluidluw. Gelet op het feit dat bron- en overdrachtsmaatregelen bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard, is het reëel en verdedigbaar voor de onderhavige ontwikkeling een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen met het in acht name van de eisen ten aanzien van de geluidswering van de gevels.

PROCEDURE

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd o.g.v. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder. Indien binnen deze zes weken termijn geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt kan het definitieve besluit overeenkomstig het ontwerpbesluit worden vastgesteld.

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



BESLUIT VASTSTELLING HOGERE WAARDEN

Gelet op het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder wordt voorgesteld om voor de volgende waarneempunten bij de drie woningen op perceel Geestdorp 30A een hogere waarde vast te stellen ten gevolge van het geluid vanwege Geestdorp (N198):

woning	Ontvanger punt	Hoogte (m)	Hogere waarde (dB L _{den} *)	Geluidsoort	Bron
Woning A	1	1,5 / 4,5 / 7,5	53 / doof / doof	VL	Geestdorp (N198)
	4	1,5 / 4,5 / 7,5	50 / 51 / 50	VL	Geestdorp (N198)
	7	1,5 / 4,5 / 7,5	49 / 50 / 51	VL	Geestdorp (N198)
Woning B	2	1,5 / 4,5 / 7,5	53 / doof / doof	VL	Geestdorp (N198)
	5	1,5 / 4,5 / 7,5	50 / 51 / 52	VL	Geestdorp (N198)
	8	1,5 / 4,5 / 7,5	48 / 50 / 50	VL	Geestdorp (N198)
Woning C	3	1,5 / 4,5 / 7,5	53 / doof / doof	VL	Geestdorp (N198)
	6	1,5 / 4,5 / 7,5	49 / 51 / 51	VL	Geestdorp (N198)
	9	1,5 / 4,5 / 7,5	48 / 50 / 50	VL	Geestdorp (N198)

* Bovengenoemde waarden in de tabel zijn inclusief aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh.

Voor de ligging van de waarneempunten zie de bijlage van dit besluit.

Bij dit besluit zijn de volgende onderdelen bijgevoegd:

- akoestisch onderzoek
- ontwerpbestemmingsplan
- publicatie ontwerpbeschikking

Woerden, juli 2016

Burgemeester en wethouders van Woerden,
De secretaris,

de burgemeester,

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Verklaring van eensluidendheid

Ondergetekenden, V.J.H. Molkenboer, burgemeester van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14 3447GR te Woerden en dr. G.W. Goedmakers CMC, secretaris van de gemeente Woerden, Blekerijlaan 14, 3447GR te Woerden verklaren dat het afschrift Besluit hogere waarde Wet geluidhinder eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Burgemeester en wethouders van Woerden,

De secretaris,

de burgemeester,

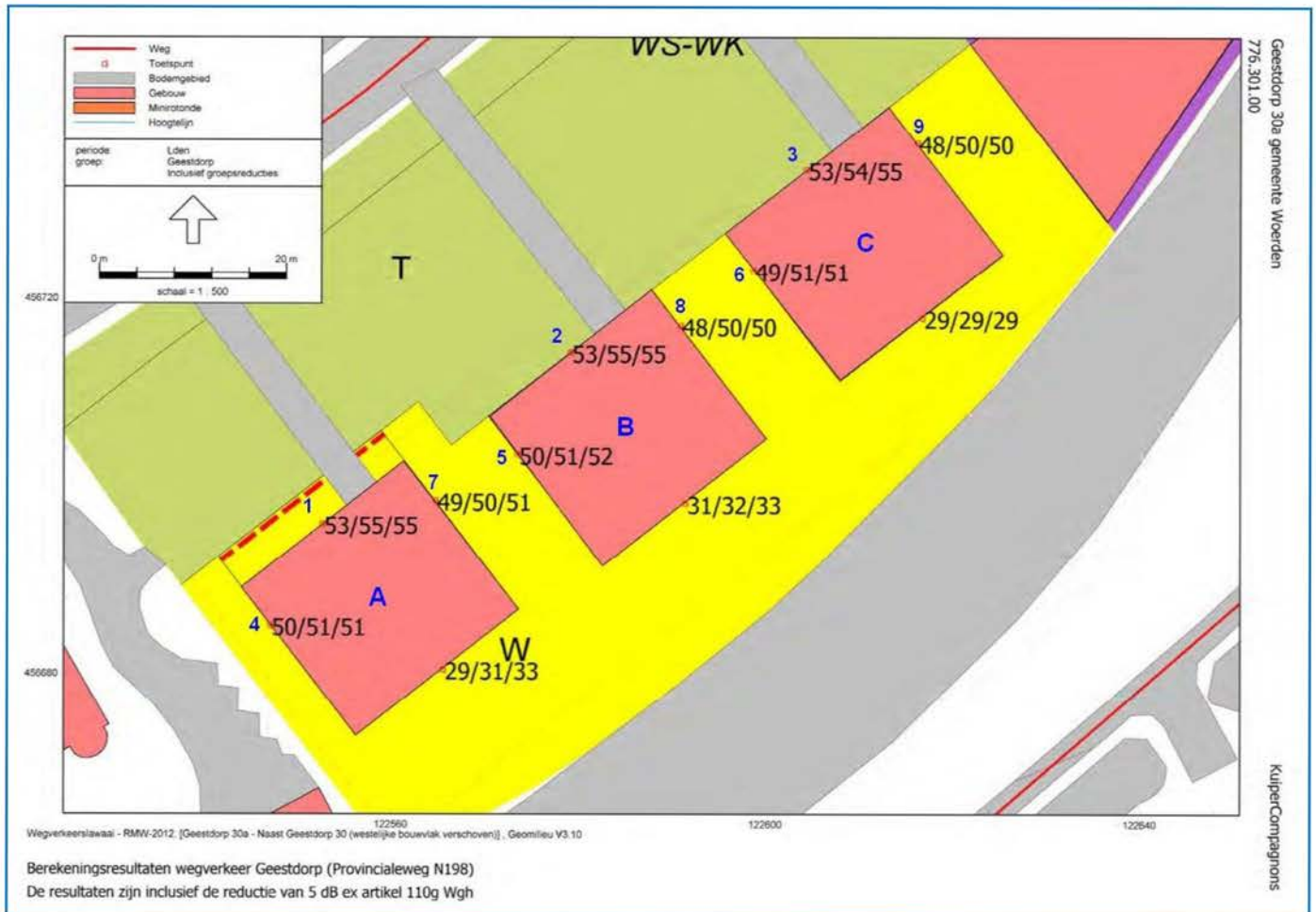
Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Bijlage

Ligging van de woningen op perceel Geestdorp 30A en overzicht van de waarneempunten (bron akoestisch onderzoek)



EINDVERSLAG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN GEESTDORP 30-30A

Ingekomen overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie en het hoogheemraadschap gestuurd. Van beide instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Utrecht
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1. Provincie Utrecht

Reactie

De provincie Utrecht heeft medegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Beantwoording

De reactie is voor kennisgeving aangenomen

2. Hoogheemraadschap

Reactie

1. Opnemen waterbeheerplan *Waterkoers 2016-2021*.
2. Opnemen tekst over bouwen in boezemland.
3. Toevoegen van een voorwaarde voor het afwijken van de bouwregels bij de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.

Ad 1.

Op 16 maart 2016 heeft het algemeen bestuur van het waterschap het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021' vastgesteld. In de bijlage bij deze brief vindt u een tekstvoorstel met de beschrijving van het waterbeheerplan. Deze tekst kunt u overnemen in de toelichting van het bestemmingsplan. De huidige tekst refereert nog naar het oude waterbeheerplan 'water voorop' dit is niet meer geldig.

Ad 2.

De locatie is bijzonder omdat deze gelegen is in boezemland, buiten de regionale waterkeringen. Bouwen op deze locatie brengt risico's met zich mee; de kans bestaat dat woningen te maken krijgen met wateroverlast. De Oude Rijn boezem heeft een belangrijke bergende en afvoerende functie bij hevige neerslag. Bij de bouw van de woningen moet daarom rekening worden gehouden met de fluctuaties van de waterstand in de Oude Rijn. De bergende functie van de boezem mag niet worden beperkt door de aanwezigheid van de woningen. Het toetspeil van de regionale waterkering ter plaatse is NAP -0,10 m. Wij adviseren om het maaiveld ter plekke van de woningen minimaal op deze hoogte te brengen om de kans op wateroverlast te beperken en infrastructuur zo in te richten dat de woningen bereikbaar blijven.

Ad 3.

Wij adviseren om in de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' onder lid 8.3 een voorwaarde toe te voegen:

- d. het peil op een hoogte wordt gebracht van minimaal NAP -0,10 m.

Beantwoording

De waterparagraaf en art. 8.3 zijn op basis van het advies aangepast.