

17R.00113



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 21 februari 2017

Portefeuillehouder(s): wethouder ten Hagen

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: L. Lindeman

Tel.nr.: 8642

E-mailadres: lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rietveld 33a

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Rietveld 33a' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.rietveld33a-bVA1 vast te stellen;
2. Dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding:

Op het perceel Rietveld 33a staat een oud bedrijfspand. Het bedrijfspand wordt vervangen door een woning. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 december 2016 t/m 25 januari 2017. In deze periode heeft een ieder een zienswijze naar voren kunnen brengen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

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

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wro). Ook de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen ligt bij de raad (6.12 Wro).

Beoogd effect:

Vervanging van het verouderde bedrijfspand door een woning.

Argumenten:

1.1 Noodzaak bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de omgevingsvergunning te verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen. Door het proces te coördineren met de omgevingsvergunning is versnelling van het proces mogelijk.

1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van het verouderde bedrijfspand ontstaat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woning sluit 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 uw raad in 2012 het rapport "Versterken Oeverwallen Oude Rijn" vastgesteld als kader bij de herzieningen van bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Hierin worden de kwaliteiten van de verschillende delen van de oeverwallen benoemd en aangegeven hoe we deze kunnen verbeteren.

Kanttekeningen:

n.v.t.

Financiën:

Ambtelijke en bovenwijkse kosten worden verhaald bij de ontwikkelaar. Hiertoe is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie met de ontwikkelaar gesloten. Hiermee is het wettelijk kostenverhaal verzekerd.

Uitvoering:

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepsprocedure.

Communicatie:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft (samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpbeschikking voor de hogere geluidswaarde) 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

- 16B.01156 mandaatbesluit 23 november 2016: Vooroverleg starten en overeenkomst aangaan.
 - 16B.01161 B&W 6 december 2016: Instemming ontwerp bestemmingsplan.
-

Bijlagen:

- 16.024546 (ontwerp) beschikking hogere geluidswaarde
 - 17.002950 regels
 - 17.002951 regels bijlagen
 - 17.002952 bijlagen toelichting
 - 17.002953 toelichting
 - 17.002954 verbeelding
 - 17.002980 eindverslag vooroverleg
 - 17.002982 reactie provincie
 - 17R.00116 (voorgesteld) raadsbesluit
-

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen
MBA

V.J.H. Molkenboer

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Opsteller	: Michiel Smits
Datum	: 20 oktober 2016
Doorkiesnr.	: 088 – 0225119
Onderwerp	: Hogere waarden procedure ex art 110a Wet geluidhinder; bouwplan woning op perceel Rietveld 33A te Woerden.
Procedurekader	: Bestemmingsplan
Periode ter visie	: xx t/m xx november 2016
Bijlagen	: 1) "Akoestisch onderzoek wegverkeer, Rietveld 33A Woerden", SAB d.d. 7 september 2016; Projectnummer: 160180. 2) "Bestemmingsplan Rietveld 33A, Woerden", SAB d.d. 7 september 2016 en kenmerk NL.IMRO.0632.rietveld33a-bOW1.

OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN HET BESLUIT

Het voornemen bestaat om de bedrijfsbestemming van het perceel Rietveld 33A in Woerden om te zetten naar een woonbestemming. Vervolgens zal het bestaande bedrijfsgebouw worden gesloopt en hiervoor in de plaats een nieuwe woning worden teruggebouwd. Om de realisatie van de woning mogelijk te maken, is een nieuw planologisch kader noodzakelijk. Hiertoe is door bureau SAB een bestemmingsplan opgesteld met titel "*Bestemmingsplan Rietveld 33A, Woerden*", SAB d.d. 7 september 2016 en kenmerk NL.IMRO.0632.rietveld33a-bOW1.

Het plan moet voldoen aan de Wet geluidhinder. De beoogde woning is gelegen binnen de geluidszones van de wegen Rietveld en Barwoutswaarder.

Vanwege de ligging van het plan binnen de geluidszones van wegen, is het noodzakelijk dat in het kader van de planologische beoordeling onderzoek wordt uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting op de gevels van de woning.

Indien de geluidbelasting vanwege verkeerslawaai van de afzonderlijke wegen lager is dan- of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 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 geluidbelasting redelijkerwijs niet kan worden terug gebracht tot de voorkeursgrenswaarde.

Er is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege de bovengenoemde wegen. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van Rietveld op het plan overschrijdt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting (verder genoemd de voorkeursgrenswaarde).

TOETSING

Voor de realisatie van de woning is een akoestisch onderzoek vereist. Ter toetsing van de geluidbelasting is door adviesbureau SAB een rapportage opgesteld met titel "*Akoestisch onderzoek wegverkeer, Rietveld 33A Woerden*" en projectnummer 160180 van 7 september 2016.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai 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. Het plan ontvangt een geluidbelasting vanwege Rietveld en Barwoutswaarder.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting vanwege Rietveld op de noord- en oostgevel van de woning respectievelijk 57 dB en 54 dB bedraagt.

Vanwege de overschrijding van de maximale ontheffingswaarde bij de noordgevel en oostgevel (2^e verdiepingslaag) zullen deze gevelzijden doof (geen te openen ramen/deuren) worden uitgevoerd. Dit geldt voor het gedeelte waarachter een verblijfsruimte is gesitueerd. De geluidbelasting vanwege

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Rietveld op de westgevel van de woning bedraagt maximaal 53 dB. Bij de zuidgevel (achterzijde) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting als gevolg van Barwoutswaarder bedraagt ten hoogste 46 dB (aan de zuidgevel). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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

Met de toepassing van geluidsreducerend asfalt (bijvoorbeeld dunne deklaag type B) kan een geluidreductie van circa 3 dB bereikt worden. Daarmee wordt ter plaatse van de voor- en zijgevels niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde; na het treffen van de maatregel wordt de voorkeursgrenswaarde nog overschreden met maximaal 6 dB. De bestaande wegverharding moet minimaal over een afstand van 200 meter worden voorzien van een dunne deklaag. De kosten voor het vervangen van asfalt buiten het reguliere onderhoud zijn naar verwachting dermate hoog dat sprake zal zijn van een ondoelmatige maatregel. Gelet op kosten van deze maatregel in verhouding tot het bouwplan van een enkele woning waarvoor de maatregel zou moeten worden getroffen, wordt geadviseerd om geen geluidsreducerend asfalt toe te passen. Bronmaatregelen alleen zijn onvoldoende om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Bovendien zijn verdergaande bronmaatregelen om financiële redenen niet mogelijk.

2. Overdrachtsmaatregelen

Om de geluidbelasting vanwege de Rietveld te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde is een afscherming (lees: geluidwal o.i.d.) nodig met een totale lengte van circa 55 meter en met een hoogte van 5 meter. Gezien de omvang van het plan en de benodigde reductie, is het realiseren van een effectieve afscherming vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Bovendien is het realiseren van een afscherming tussen de weg en het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt 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 om te voldoen aan 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 is er vooral 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, beschikt de woning aan de zuidzijde (achtergevel) over een geluidluwe gevel.

Gelet op het feit dat bron- en overdrachtsmaatregelen bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard, is het reëel en verdedigbaar om voor de onderhavige ontwikkeling een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen. Hierbij dient te worden voldaan aan de eisen ten aanzien van 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 woning een hogere waarde vast te stellen ten gevolge van het geluid vanwege Rietveld:

Ontvanger punt	Oriëntatie	Adres	Hoogte (m)	Hogere waarde	Geluidsoort	Bron
4	Westgevel	Rietveld 33A	0,5	52 dB L _{den} *	VL	Rietveld
			2,0	53 dB L _{den} *	VL	Rietveld
			4,8	53 dB L _{den} *	VL	Rietveld
5	Oostgevel	Rietveld 33A	0,5	52 dB L _{den} *	VL	Rietveld
			2,0	53 dB L _{den} *	VL	Rietveld

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

Voor de ligging van de waarneempunten zie bijlage 1 van dit besluit. De waarneemhoogten 0,5 meter, 2 meter en 4,8 meter representeren respectievelijk het souterrain, de begane grond en de eerste verdiepingslaag. In bijlage 2 wordt de situering van de dove gevelzijden weergegeven per verdiepingslaag.

Bij dit besluit zijn de volgende onderdelen bijgevoegd:

- akoestisch onderzoek
- ontwerpbestemmingsplan
- publicatie ontwerpbeschikking

Woerden, november 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,

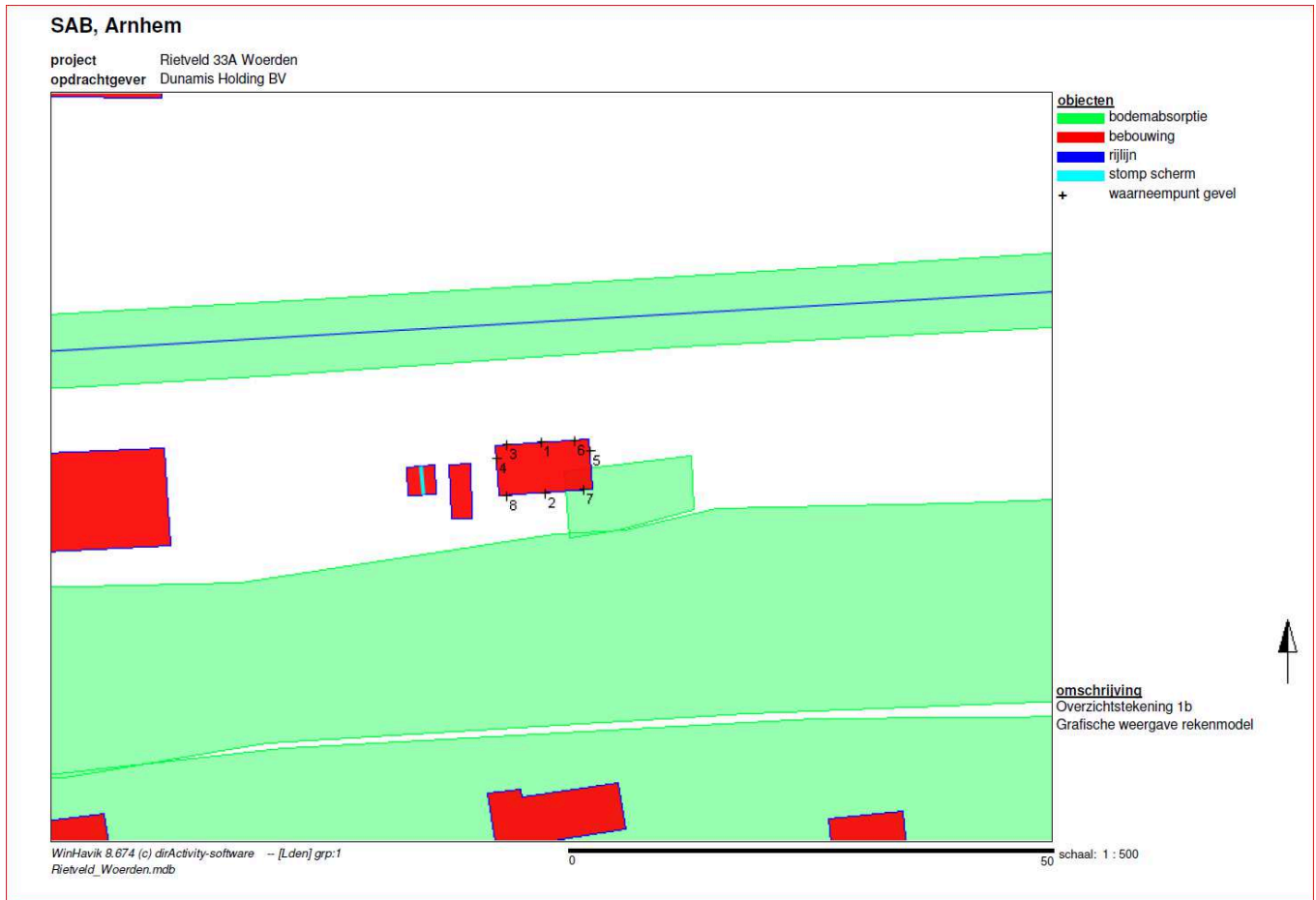
Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Bijlage 1

Ligging van perceel Rietveld 33A en overzicht van de waarneempunten (bron akoestisch onderzoek)



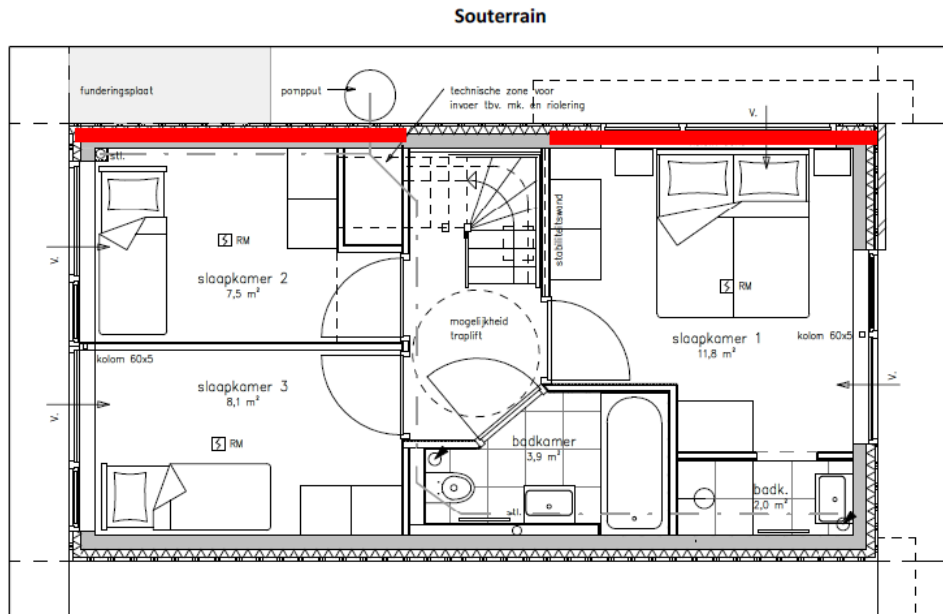
Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a

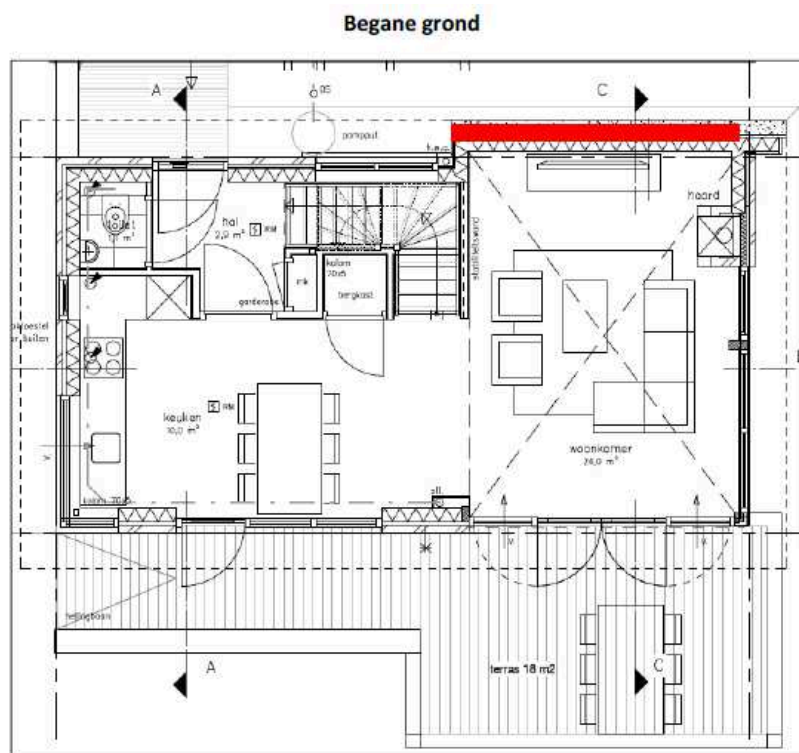


Bijlage 2

situering van de dove gevelzijden per verdiepingslaag
(bron akoestisch onderzoek)



Dove gevel



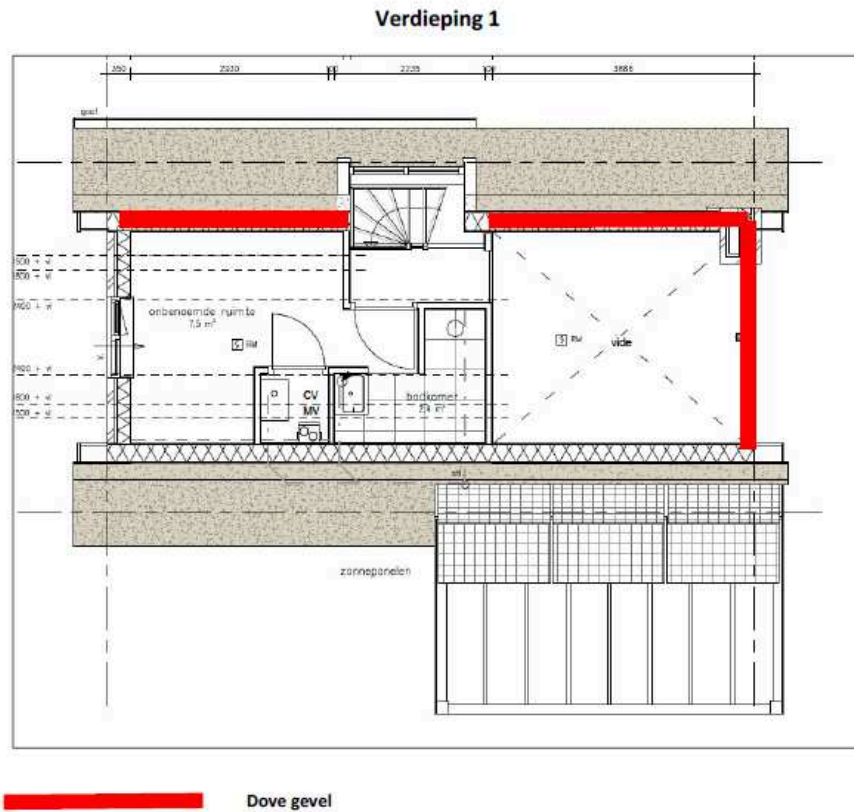
Dove gevel

Besluit Hogere waarde

Wet geluidhinder, artikel 110a



Bijlage 2 (vervolg)

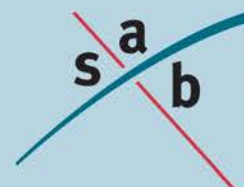


Bestemmingsplan

Rietveld 33A, Woerden

Gemeente Woerden

Datum: 7 februari 2017
Projectnummer: 160180.01
ID: NL.IMRO.0632.rietveld33a-bVA1



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		9
Artikel 3	Water	9
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	11
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels		14
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 12	Overige regels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		20
Artikel 13	Overgangsrecht	20
Artikel 14	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Rietveld 33A, Woerden met identificatienummer NL.IMRO.0632.rietveld33a-bVA1 van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.6 archeologische waarde:

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

1.7 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of overkappingen en andere bouwwerken;

1.8 'bed and breakfast'-appartement:

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

1.9 bestaande bebouwing, goothoogte, afstand, nokrichting, bouwhoogte, inhoud, situatie, plaats, oppervlakte, aantal:

de bebouwing, goothoogte, afstand, nokrichting, bouwhoogte, inhoud, situatie, plaats en oppervlakte en het aantal, zoals die of dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat of waarvoor op dat tijdstip een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning en dat is gelegen buiten de aanduiding van die woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwwerk:

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

1.15 detailhandel:

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

1.16 dove gevel:

een dove gevel is:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.17 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.18 erfbebouwing:

een aanbouw, uitbouw of bijgebouw en een overkapping behorend bij een woning of bedrijfswoning, gelegen buiten de aanduiding van de desbetreffende woning, conform de bijlage "Erfbebouwingsregeling" (bijlage 1) van de regels en de overige bepalingen in de bijbehorende bestemmingen; in erfbebouwing zijn woonruimtes toegestaan, maar uitsluitend ondergeschikt aan de woonfunctie van de woning en niet als zelfstandige wooneenheid; onder erfbebouwing zijn niet begrepen streekeigen hooi- of kapbergen;

1.19 gebouw:

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

1.20 geluidsgevoelige ruimte:

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²;

1.21 hoofdgebouw:

een gebouw dat op binnen een bestemmingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.22 horeca:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse worden genuttigd;

1.23 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.24 kelder:

ondergronds gebouw of bouwwerk tot een maximale diepte van 3 m, zie artikel 8;

1.25 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.26 oostgevel:

de naar het oosten gekeerde gevel van een gebouw;

1.27 overkapping:

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

1.28 peil:

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

1.29 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.30 recreatief nachtverblijf:

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.31 recreatiewoning:

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.32 seksinrichting:

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

1.33 vlonder:

een houten, vlakke vloer;

1.34 voorgevel:

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

1.35 'vrij' beroep:

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

1.36 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.37 waterpeil:

de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

In geval van een overkapping bevinden de buitenwerkse gevelvlakken zich ter plaatse van de buitenzijden van de loodrechte neerwaartse projectie van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen en nutsvoorzieningen;
- d. kruisingen en kunstwerken ten behoeve van wegverkeer.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat wonen uitsluitend is toegestaan, mits:
 1. de voorgevel van een woning voldoet aan de kenmerken van een dove gevel;
 2. de oostgevel van een woning vanaf de tweede bouwlaag voldoet aan de kenmerken van een dove gevel;
- b. bij wonen behorende voorzieningen, waaronder begrepen tuinen, erven, parkeervoorzieningen en watergangen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ten hoogste één woning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonder' is tevens een vlonder toegestaan;
- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken;
- d. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en drie of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd zijn achter het hoofdgebouw;

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de inhoud van een woning, indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 600 m³, volledig herbouwd worden met dien verstande dat dit als zodanig vergund is;
- c. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%, en in ieder geval 3,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende erfbebouwing mag niet meer dan 50 m² bedragen conform de bijlage "Erfbebouwingsregeling" (bijlage 1);
- g. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer dan 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 12 m;
- i. de afstand van gebouwen tot de naburige perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Omgevingsvergunningplicht

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden is het verboden, behoudens het bepaalde in sublid 5.2.2, zonder een omgevingsvergunning op en in de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van meer dan 100 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

5.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 5.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist;
- d. waarmee is of mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

5.2.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in sublid 5.2.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.4 Eisen bij omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning, op en in gronden als bedoeld in lid 5.1, voor een bouwwerk met een oppervlakte van 100 m² of meer:

- a. dient in het belang van de archeologische monumentenzorg door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en
- b. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de volgende

verplichtingen worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten 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.

5.2.5 Afwijking ondergrens oppervlakte

Bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in de subleden 5.2.1 en 5.2.4, voor zover 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 tot een als zodanig op de Archeologische Monumenten Kaart aangewezen archeologisch monument;
- 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. 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;
- d. de bodemingreep geen lineair element betreft, zoals een sleuf voor kabels of leidingen of een uitgraving voor een sloot of waterweg;
- e. de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad;
- f. vooraf advies wordt ingewonnen van een terzake deskundige.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen, en;
- b. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwbepalingen 'Waterkering'

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, toegestaan bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals keermuren, bakens en lichten, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden.

6.2.2 Bouwbepalingen samenvallende bestemmingen

Het bouwen krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 6.1, mag uitsluitend geschieden nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering, de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruiksbeoordelingen 'Waterkering'

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, toegestaan voorzieningen, geen bouwwerk zijnde, en gebruiksvormen ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden.

6.3.2 Gebruiksbeoordelingen samenvallende bestemmingen

Het gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 6.1, mag uitsluitend geschieden nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering, de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Kelders

Kelders

- a. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bestemmingsvlak;
- b. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
- c. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
- d. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
- e. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- f. bij woningen en bijgebouwen mogen in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 100 m² buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd.

8.2 Overkappingen

Overkappingen:

- a. mogen worden gebouwd overeenkomstig de regels voor erfbebouwing;
- b. tellen mee bij de oppervlakte van erfbebouwing.

8.3 Afstand tot wegen

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen, op en in gronden die grenzen aan een weg, binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend bouwwerken tot een hoogte van 1 m worden gebouwd op een minimale afstand van 1,5 m van de rand van de rijbaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming(en) en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. waaronder begrepen water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden, als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woonegelegenheden;
 3. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 4. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
 5. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

9.2 Uitoefening 'vrij' beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het 'vrij' beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. het in geval van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan 'vrij' beroep, de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft:
 1. dierenartspraktijk;
 2. 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten wordt bij een recreatie-organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
 3. educatie en voorlichting;
 4. medisch verwante dienstverlening;
 5. commerciële dienstverlening;
 6. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst;
 7. overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst;
 8. kinderopvang;
 9. kantoor;
- c. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buiten-opslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- e. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, en voor de waterhuishouding, zoals sluizen, duikers of gemalen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen en de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, en mits aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmings- en aanduidingsgrenzen, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen is aangegeven, of wanneer door verandering van de eigendomssituatie aangetoond wordt dat een grotere afwijking noodzakelijk is tot een maximum van 10 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden;
- f. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan;
- g. voor afwijking van bepalingen ten aanzien van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder met betrekking tot het verhogen van de geluidsbelasting tot de toegestane hogere grenswaarde bij woningen, mits een hogere grenswaarde procedure gevolgd wordt en de wegbeheerder daarmee instemt.

10.2 Afwijking nokrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder j (Wonen), ten behoeve van het bouwen van gebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering of perceelsinrichting is aangetoond en het zicht op het gebouw is beperkt door afscherpende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen c.q. andere bouwwerken;
- b. de uitvoering en instandhouding van de inrichting van het betreffende perceel plaatsvinden op de wijze als bepaald in een inrichtingsplan;
 1. waarin de landschappelijke kwaliteiten van de oeverwallen zijn aangegeven conform de richtlijnen en bouwstenen uit de bijlage "Versterken overwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven - Woerden" (bijlage 2), en;
 2. waarover het advies van de landschapsdeskundige is ingewonnen;
- c. burgemeester en wethouders vooraf ter zake advies hebben ingewonnen bij een ter zake deskundige, zoals de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap.

10.3 Afwijking afstand tot wegen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.3, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg, tot een minimale afstand van 0,5 m tot de rand van de wegverharding.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

- a. het wijzigen van bestemmings- en aanduidingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken en aanduidingen met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.1.1 Omgevingsvergunningplicht betreffende watergangen langs wegen

Behoudens het bepaalde in sublid 12.1.2 is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de watergangen langs wegen te dempen, met uitzondering van de aanleg van ten hoogste één dam met duiker voor de noodzakelijke ontsluiting van een perceel en mits de waterhuishouding hierdoor niet belemmerd wordt, vanwege het behoud van het zicht op de karakteristieke verkavelingstructuur.

12.1.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 12.1.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

12.1.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 12.1.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

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

12.1.4 In te winnen adviezen

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sublid 12.1.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

12.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
 1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

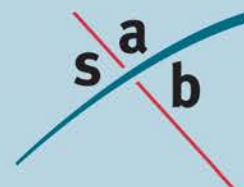
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rietveld 33A, Woerden'.

Bestemmingsplan

Rietveld 33A, Woerden

Gemeente Woerden

Datum: 7 februari 2017
Projectnummer: 160180.01
ID: NL.IMRO.0632.rietveld33a-bVA1



Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Flora en fauna	22
4.6	Archeologie	24
4.7	Cultuurhistorie	26
4.8	Water	27
4.9	Bedrijven en milieuzonering	31
4.10	Verkeer en parkeren	33
4.11	Duurzaamheid	33
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	35
5.1	Algemeen	35
5.1.1	Wat is een bestemmingsplan	35
5.1.2	Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden	35
5.1.3	Hoofdstukindeling van de regels	35
5.2	Dit bestemmingsplan	36
5.2.1	Bijzonderheden in dit bestemmingsplan	36
5.3	Handhaafbaarheid	37
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 7	Overleg en inspraak	39
7.1	Overleg	39
7.2	Terinzagelegging ontwerp	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 februari 2015 heeft de gemeente Woerden een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming ter plaatse van Rietveld 33A in Woerden. Op deze locatie staat momenteel één bedrijfsopstal met omliggend erf. Aangezien de bedrijfsactiviteiten al geruime tijd zijn gestaakt en het perceel met bouwwerk in vervallen staat keert, is gezocht naar een passende oplossing. Hierdoor is een aanvraag tot bestemmingswijziging naar wonen bij de gemeente ingediend. Aangezien het verzoek niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk voor een actueel planologisch-juridisch kader. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

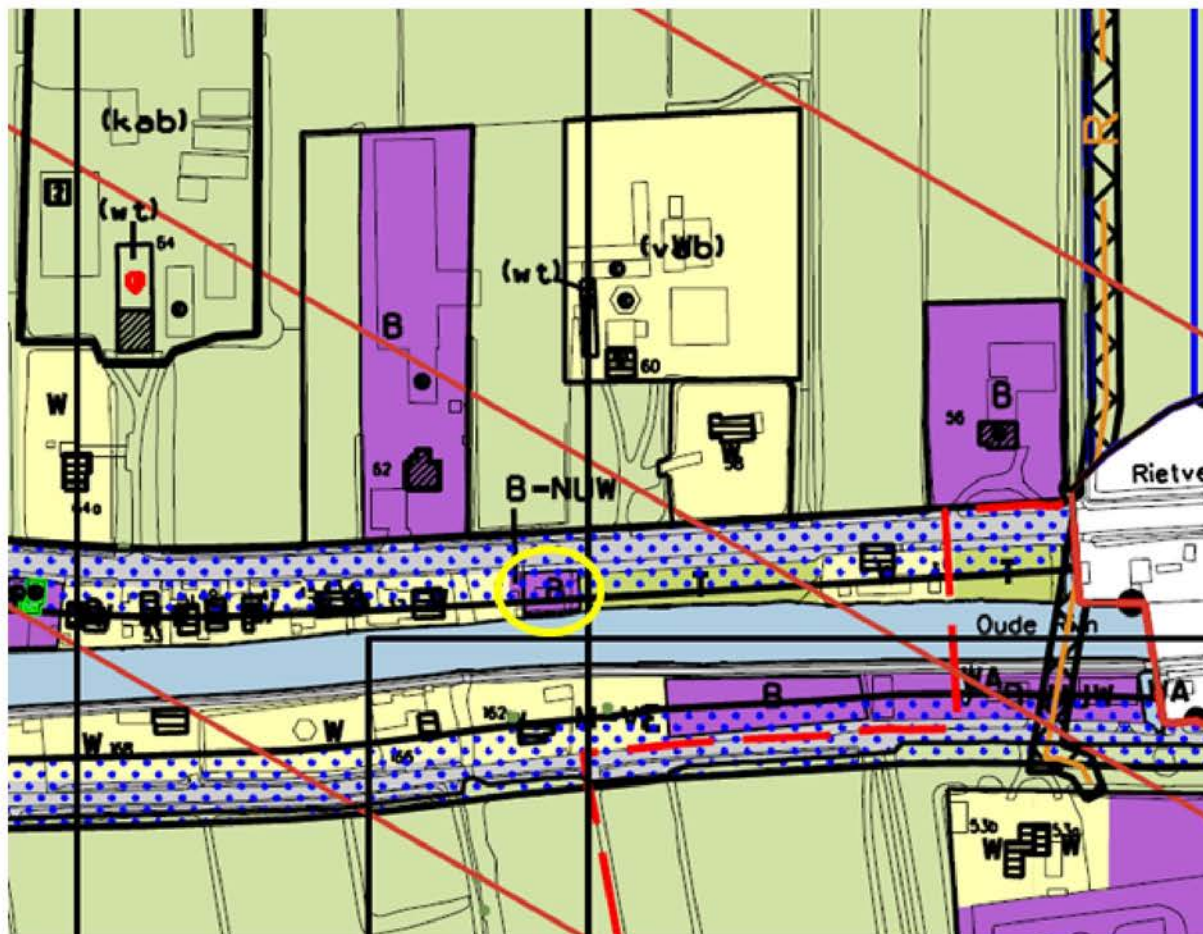
Het plangebied heeft betrekking op het perceel Rietveld 33A en ligt in het buitengebied, ten westen van de kern Woerden. Deze locatie heeft een oppervlakte van circa 340 m² en is kadastraal bekend als gemeente Rietveld, sectie B, nummers 1033 en 1034. De openbare weg (Rietveld) vormt de noordelijke begrenzing en de Oude Rijn de zuidelijke begrenzing van de locatie. Aan de oost- en westzijde van de locatie grenzen tuinen van derden. Aan de westzijde van de locatie staat ook nog een transformatorhuisje (buiten de locatiegrenzen).



Ligging plangebied (rood gearceerd)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, Woerden Kamerik en Zegveld" dat op 3 juli 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Woerden is vastgesteld en op 3 maart 2009 door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht goedgekeurd. Inmiddels hebben er twee herzieningen van het bestemmingsplan plaatsgevonden, maar beide herzieningen hebben geen betrekking op het plangebied. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de nadere bestemming 'Schildersbedrijf'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaatsdoeleinden' en 'Gebied Hoge Archeologische Verwachtingswaarde' op het plangebied gelegen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Landelijk Gebied, Woerden Kamerik en Zegveld, plangebied geel omcirkeld

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. Ingegaan wordt op zowel de huidige alsook toekomstige situatie in het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarna tot slot in hoofdstuk 7 kort wordt ingegaan op het (voor)overleg en de inspraak.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de Oude Rijn en wordt ontsloten via de N458 (Rietveld). De N458 loopt van de N11 ten westen van Bodegraven naar de N405 in Woerden. Momenteel staat op het perceel één opstal met omliggend erf. De vloer van de bebouwing is van beton, alsmede het erf rondom de bebouwing dat grotendeels verhard is met beton(platen). De locatie betreft een voormalige slachterij waarvan de bedrijfsactiviteiten voor 2004 zijn gestaakt. Inmiddels is het plangebied in een vervallen staat geraakt, zoals op onderstaande foto's te zien is.





Foto's plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het huidige pand gesloopt om plaats te maken voor een nieuw gebouw. Dit nieuwe gebouw wordt niet gebouwd ten behoeve van een nieuwe bedrijfsfunctie maar zal een woonfunctie bekleden. De nieuwe woning komt op dezelfde plaats als het huidige bouwwerk en zal de footprint van het huidige gebouw niet overschrijden. De nieuwe woning wordt met de nok evenwijdig aan de Rietveld geplaatst en zal aansluiten bij de beperkte nok- en goothoogte van omliggende bebouwing. Dat wil zeggen dat de goothoogte 3 m en de nokhoogte 7,2 m bedraagt. De woning zal worden voorzien van een souterrain, waarin enkele slaapkamers en badkamers worden gerealiseerd. Op de begane grond komt o.a. de keuken en de woonkamer. Vanuit de keuken en woonkamer is via openslaande deuren het terras te betreden. Op de verdieping is nog een ruimte voor een slaapkamer en badkamer. Het dak van de woning zal worden bekleed met riet, zodat de woning een mooie landelijke uitstraling krijgt die passend is in de omgeving. Daarnaast is op het perceel ruimte ingericht ten behoeve van 2 parkeerplaatsen en een vrijstaande berging van circa 10 m².

Onderstaand zijn het toekomstige inrichtingsplan en enkele impressies opgenomen. In de bijlage is een overzichtstekening van het bouwplan opgenomen.



Inrichtingsplan toekomstige situatie





Impressies toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Toetsing

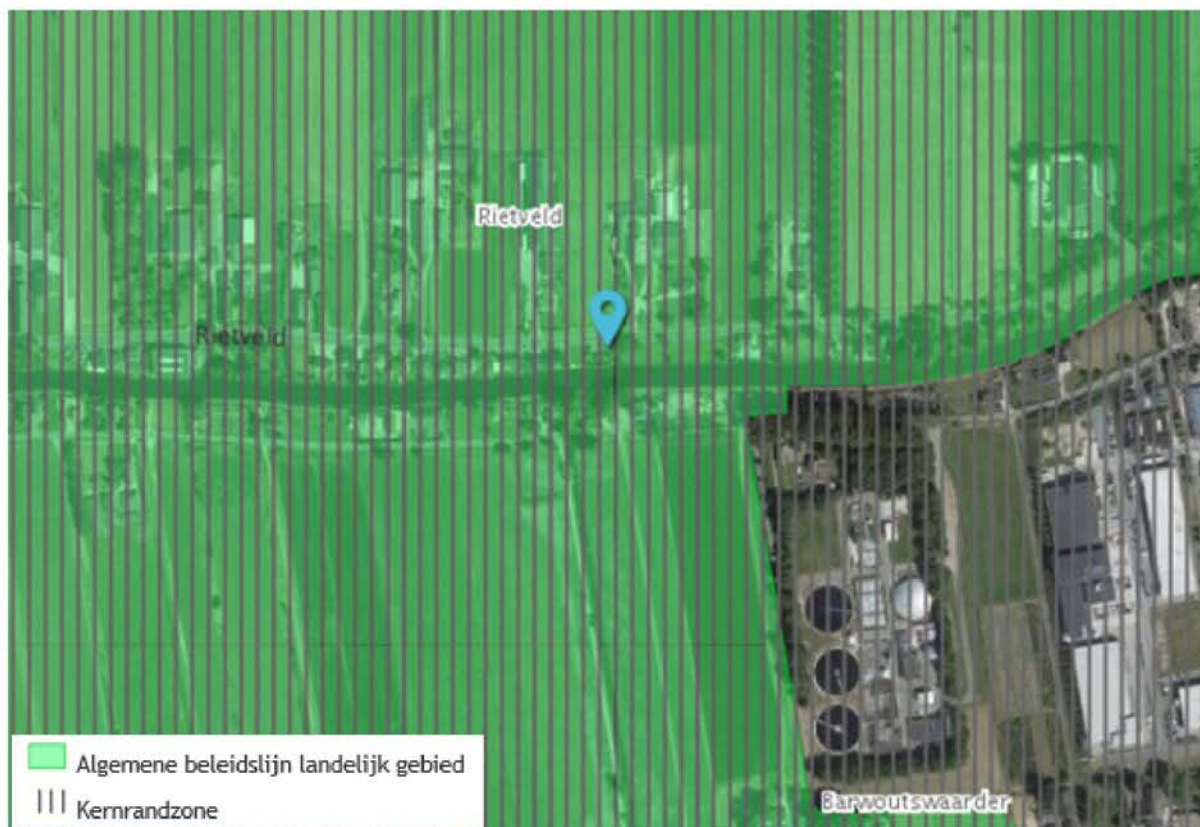
Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid. Wat betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' kan worden gesteld dat met onderhavig plan slechts één burgerwoning wordt gerealiseerd. De ontwikkeling is dermate kleinschalige dat op basis van jurisprudentie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder niet doorlopen voor onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De provincie Utrecht heeft een nieuwe structuurvisie vastgesteld op 4 februari 2013. Hierin is de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin verder uitgewerkt. De nieuwe structuurvisie omvat het beleid voor de periode 2015-2025. Bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zal ook een (nieuwe) Verordening worden vastgesteld. De Provinciale 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.



Uitsnede kaart 'Landelijk gebied' van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemene beleidslijn 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 en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Deze worden hier beschreven.

Stedelijke functies in het landelijk gebied

Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie biedt hier ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name het landschap, voldoende is geborgd.

Bebouwingsconcentraties

Bij bebouwingsconcentraties kan zowel gedacht worden aan buurtschappen van minder dan 5 hectare, als aan dichter bebouwde delen van bebouwingslinten en ontginningsassen. Plaatselijk is verdichting mogelijk, zowel door extra bebouwing als door extra functies, als dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan gedacht worden aan sanering van ongewenste situaties of aan herstel van het landschap. Vooral in de linten zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden doorgaans hoog. Dat lijkt een beperking, maar daar waar bestaande situaties worden verbeterd, biedt dat ook kansen. Verdichting op minder kwetsbare plekken kan herstel van doorzichten op waardevollere plekken mogelijk maken.

Kernrandzone

Het plangebied is gelegen in de zogenaamde 'Kernrandzone'. Het gebied grenzend aan stad of dorp, de kernrandzone, heeft vaak een multifunctioneel karakter. Naast landbouw en verspreid wonen bevinden zich hier stedelijk gelieerde functies (o.a. recreatieve voorzieningen, begraafplaatsen, rioolwaterzuivering, kwekerijen/tuincentra, caravanstalling). Omdat de vorm van de kernrandzone per kern verschilt, heeft de provincie daarvoor in de PRS geen nadere begrenzing opgenomen. Ook de gebruiksactiviteiten verschillen per kernrandzone.

De provincie wil bevorderen dat beleid wordt ontwikkeld voor consolidatie of verbetering van de verblijfskwaliteit in deze zones. Bijvoorbeeld door de aanleg van recreatief groen en wandel- en

fietspaden of door functieverandering. Deze kwaliteitsverbetering kan ook betrekking hebben op de bebouwingsrand van de kern. Hiervoor zijn in de PRV algemene regels opgenomen. Op basis hiervan kunnen eventueel direct aansluitend aan de rode contouren incidentele, passende bouwinitiatieven worden toegestaan. Deze regels kunnen ook worden toegepast om desgewenst een functie uit de kern of het verderop gelegen landelijk gebied naar de kernrandzone te verplaatsen.

Groene Hart

Het plangebied is gelegen binnen het landschap het Groene Hart. Hier wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden: openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit en rust & stilte. In de kwaliteitsgids voor het Groene Hart is dit verder uitgewerkt.

Onderhavig plangebied is gelegen aan of in een rivierlint. In de kwaliteitgids wordt over de rivierlinten gesteld dat deze de natuurlijke uitlopers van de oude stroomruggen vormen, die de stad met het buitengebied verbinden en daarom meer ruimte kunnen bieden voor vormen van reuring; voor nieuwe, niet agrarische functies zoals verblijfsrecreatie en ook landelijk wonen. Het aansluiten bij de dimensies van de linten is en blijft de belangrijkste boodschap: kleinschaligheid staat dus voorop.

Uit de uitwerking van de rivierlinten blijkt onder meer het volgende:

- open bebouwingslint aan een weg aan weerszijde langs de rivier, met soms een dorp op de splitsing van het water;
- bebouwingslint verdicht en verdunt, geeft doorzichten naar het achterland;
- erven zijn 1 kavel breed;
- erven liggen direct aan de weg en bebouwing is op de weg georiënteerd;
- weinig bebouwing tussen weg en water.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling past in de visie van de provincie, zoals weergegeven in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013, omdat een stedelijke ontwikkeling mogelijk is binnen een bebouwingsconcentratie/kernrandzone. Daarnaast zal de locatie een mooiere uitstraling krijgen, doordat de bestaande vervallen bedrijfslocatie plaats maakt voor een passende burgerwoning.

Wat betreft de ligging in het Groene Hart, kan worden gesteld dat het plan past binnen de kwaliteiten van het rivierlint. De kwaliteitsgids geeft aan dat er aan deze linten ruimte is voor onder meer landelijk woning. Onderhavig plan is kleinschalig en kan worden ingepast binnen de bestaande karakteristiek van het lint. Verder wordt gesteld in de kwaliteitsgids dat de erven direct aan de weg liggen en de bebouwing hierop is georiënteerd. Onderhavig plan voldoet hieraan. Verder blijkt uit de kwaliteitsgids dat openheid van de linten belangrijk is. Bij onderhavig plan is geen sprake van een verdichting van het lint; een bestaand bedrijfsgebouw maakt immers plaats voor een woning.

Provinciale Ruimtelijke Verordening, provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnen-stedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.

3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

In de verordening is het plangebied onder andere gelegen in de zogenaamde 'kernrandzone', 'woningen landelijk gebied', 'verstedelijking landelijk gebied' en 'bebouwingsenclaves en -linten'. Ook de beschermingszone van de drinkwaterwinning is van belang. Ten slotte is de ligging in het Landschap Groene Hart van belang.

Verstedelijking landelijk gebied

Op basis van artikel 4.2 bevat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkeling betrekking heeft op en in overeenstemming is met onder andere artikel 4.4 Bebouwingsenclaves en -linten en artikel 4.8 Kernrandzone. De verstedelijking dient daarbij plaats te vinden in de daartoe aangewezen gebieden.

Bebouwingsenclaves en -linten

Zoals hiervoor benoemd kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Beschermingszone drinkwaterwinning

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het 100-jarig aandachtsgebied van een drinkwaterwinning. In de PRV is in artikel 2.2 opgenomen dat het ruimtelijke plan bestemmingen en regels bevat die het waterwinbelang beschermen bij functiewijzigingen en dat de toelichting van het ruimtelijke plan moet beschrijving op welke wijze met het waterwinbelang rekening is gehouden.



Uitsnede webviewer kaart bodem en water met globale aanduiding plangebied

Landschap: Groene Hart

Zoals eerder gesteld ligt het plangebied op grond van de provinciale ruimtelijke structuurvisie in het Groene Hart. In de PRV is opgenomen dat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels bevat die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling past in de visie van de provincie, zoals weergegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, omdat een stedelijke ontwikkeling mogelijk is binnen onder andere bebouwingenclaves en linten. Daarnaast zal de sloop/nieuwbouw resulteren in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaats doordat de bestaande vervallen bedrijfslocatie plaats maakt voor een passende burgerwoning.

Wat betreft de ligging in de beschermingszone drinkwaterwinning kan het volgende worden gesteld. Onderhavig plan betreft een omvorming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De regeling van dit bestemmingsplan staat uitsluitend een gebruik als woning toe. Het wonen is geen grondwaterbedreigende activiteit. Hiermee worden de waterwinbelangen beschermd. Het plan betekent verder een verbetering van het grondwater, gezien de omvorming van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Wat betreft de ligging in het Groene Hart kan worden gesteld dat het plan passend is binnen de kernkwaliteiten van het rivierlint waar het plangebied in ligt. Het bestemmingsplan staat ter plekke een woning toe, hiermee worden de kernkwaliteiten niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In dit document is de koers voor de brede toekomstige ontwikkeling van Woerden bepaald. Beschreven staat welke functies en programma's een plek moeten krijgen in Woerden. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie plangebied gegeven en wordt de vraag beantwoord om hoeveel programma's het gaat, waar en op welke manier hier in de gemeente ruimte voor is. De Ruimtelijke Structuurvisie biedt daarmee een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030. Voor de periode tot 2015 gebeurt dat concreter dan voor de periode daarna. Het gaat om projecten die de gemeente zelf en samen met andere partijen in gang zet. De gemeente heeft in de structuurvisie vijf kernambities geformuleerd als leidraad voor de ontwikkelingsrichting.

1. Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen

Het is voor de toekomst van Woerden van belang om de kwaliteiten die Woerden heeft, verder te ontwikkelen, zodat iedereen, inwoner en bezoeker, trots kan zijn op Woerden. Die kwaliteiten zijn een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart.

2. Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt

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.

3. Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk

Woerden is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente en dat willen we ook blijven. Dit geldt voor alle kernen binnen de gemeente. Dat betekent investeren in de bestaande woon en werkgebieden.

4. Woerden goed bereikbaar

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed kunnen functioneren van een gemeente. Dit geldt niet alleen voor auto's, maar ook voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. De ambitie is om goed bereikbaar te zijn binnen de regio.

5. Regionale functie verder uitbouwen

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. 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.

Geïnvesteed zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad. Wat betreft woningbouw is aangegeven dat er kwantitatief voldoende bouwcapaciteit is binnen de gemeente Woerden, kwalitatief sluit dit echter onvoldoende aan op de vraag en de behoefte van de Woerdense bevolking. Concreet gaat het om:

- Meer gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus, kijkend naar middel- en lange termijn (grondgebonden woonmilieus, groene woonmilieus en exclusieve woonmilieus);
- Naast bouwen in de stad Woerden ook zoeken naar locaties bij de dorpen om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen (onder meer van starters en ouderen).

In de eerste plaats vinden de ontwikkelingen plaats binnen de bestaande kernen, maar ook daarbuiten als dit tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. Daarbij zijn de ruimtelijke vraagstukken steeds integraal benaderd en is gezocht naar situaties waarin ontwikkelingen elkaar kunnen versterken.

In algemene zin geldt bij de programmering en locatiekeuze het uitgangspunt dat het toevoegen van woningen in eerste instantie binnenstedelijk plaatsvindt via inbreiding. In tweede instantie wordt geherstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door woonfuncties toe te voegen. De kwaliteit van een verouderd werkgebied wint aan kwaliteit, omdat de leefbaarheid van dit gemengde gebied wordt verbeterd. Bovendien wordt de kwaliteit van de Oude Rijn oevers versterkt in dit bestaand stedelijke gebied.

Toetsing

De functiewijziging naar Wonen is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ruimtelijke structuurvisie. Het bestaande bedrijfspand langs de oeverwal van de Oude Rijn wordt getransformeerd naar woningbouw, waarbij de bestaande doorzichten naar de rivier niet worden aangetast. Het levert daarnaast een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op voor het plangebied en haar omgeving. Het plangebied is momenteel in verval staat en krijgt met onderhavig plan een kwaliteitsimpuls.

Welstandsnota

De gemeente Woerden heeft de mogelijkheid welstandsbeleid te voeren zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003 gebruikt om op basis van de samenhang in gebieden en objecten beoordelingscriteria te formuleren. Met de herziening van 2007 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen. Hiermee moet het welstandstoezicht effectiever worden en tegelijkertijd de burger meer inzicht geven in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de commissie over bouwplannen adviseert. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Op basis van de welstandsnota ligt de planontwikkeling in welstandscriteria gebied 'Oude Rijnlint'.

Oude Rijnlint

Het Oude Rijnlint van Woerden is een gevarieerd lint aan een doorgaande route. De waarde is vooral gelegen in de gegroeide structuur van de afwisselende lintbebouwing. In het lint komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monument. De dynamiek van het Oude Rijnlint is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan -en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen.

Toetsing

Met uitvoering van dit plan wordt een oud en vervallen bedrijfsgebouw gesloopt om plaats te maken voor een kleinschalig woonhuis met een individueel karakter. Het hoofdgebouw staat met de nokrichting evenwijdig aan de straat en vormt met het rieten dak een traditioneel maar eigentijds karakter. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdmassa en heeft een eenvoudige vorm. In de huidige situatie is het perceel volledig verhard met betonplaten. In de nieuwe situatie wordt een groot gedeelte van de verharding omgezet in tuin, waardoor het perceel een minder versteende uitstraling krijgt.

Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven-Woerden

De Oude Rijnzone is een landschap van uitzonderlijke kwaliteit. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland is het aangeduid als gebied van hoge cultuurhistorische en archeologische waarde. Het uitvoeringsprogramma Groene Hart benoemt de Oude Rijnzone en het Venster Bodegraven-Woerden tot icoonprojecten van het Groene Hart. Het Venster is één van de laatste open verbindingen van redelijk formaat tussen de zuidelijke en noordelijke grote open ruimten van het Groene Hart.

Het gebied verandert snel. Boerderijen worden woningen, de landbouw vergroot haar schaal, ondernemers ontwikkelen nieuwe activiteiten en woningen worden toegevoegd. De bijzondere landschappelijke status van het gebied betekent niet dat nieuwe ontwikkelingen moeten worden tegengegaan, maar wel dat heel zorgvuldig moet worden omgegaan met de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied. Het rapport "*Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven-Woerden*" geeft hier handvatten voor.

Dorpse bebouwing en bedrijfsmatige complexen aan de rivier

In de zone tussen de Oude Rijn en de weg komen kleinschalige dorpse woonbebouwing en enkele robuuste industriële en bedrijfsmatige complexen voor. Afhankelijk van de breedte van de oeverzone is de (woon)bebouwing langs of haaks op de rivier gericht. Over de gehele zone bekeken ligt de nadruk op de langs-richting. In plaats van omvangrijke clusters van hoofd- en bijgebouwen is hier per kavel één (woon)gebouw met maximaal één klein bijgebouw. De schaal van deze bebouwing is veel kleiner dan die van de boerderijerven. Het grondoppervlak van de woningen ligt hier tussen de 50 en 120 m².

De bebouwing en de tuin hebben een voorzijde aan de weg. Hier bevindt zich de representatieve entree. Maar ook de achterzijde is geen echte achterkant, maar moet beschouwd worden als een tweede, meer informele, voorzijde. Deze is immers vanaf het water en het jaagpad zichtbaar en bereikbaar.

Voor het lommerrijke karakter van de oeverzone is het belangrijk dat de tuinen rond de bebouwing royaal zijn en met veel opgaande beplanting.

Incidenteel komen buurtschappen voor met een meer gesloten bebouwingwand aan de weg, bestaande uit individuele panden met een heel kleinschalig karakter. Langs de rivier bevinden zich enkele monumentale industriële complexen. Deze maken (tegenwoordig) deel uit van de kernen van Woerden en Bodegraven. De meer recente bedrijventerreinen en bedrijfslocaties missen de relatie met de rivier.

Nieuwe ontwikkelingen aan de rivier betreffen met name woningen. Het is echter in relatie tot de karakteristiek van de Oude Rijn als werkrivier, gewenst ook de grote korrel van bedrijfsgebouwen te behouden, mits deze bebouwing een relatie heeft met de rivier.

Toetsing

Onderhavig plan sluit goed aan bij de bouwstenen die gegeven worden voor het versterken van de oeverwal. In de huidige situatie staat er een oud en vervallen gebouw waarbij het perceel compleet is verhard met betonplaten. Een dergelijke situatie is niet wenselijk en passend bij de gewenste uitstraling voor de oeverwallen. In de nieuwe situatie wordt het vervallen gebouw gesloopt om plaats te maken voor een eigentijds maar passend woonhuis. Naast het woonhuis zal een (klein) bijgebouw met

daarvoor parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het overige gedeelte van het perceel wordt groenrijk ingericht en zal zorgen voor een passende uitstraling.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing (verkennend en actualiserend bodemonderzoek)

Door AT MilieuAdvies BV is in november 2015 een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven.

Interpretatie onderzoeksresultaten

In het kleiige bovengrondmengmonster MM-1 (0,1-0,8 m –mv), met sporen puin, zijn licht verhoogde concentraties voor kwik, lood, zink en PAK aangetoond. In het bovengrondmengmonster zijn geen verhoogde concentraties voor OCB (bestrijdingsmiddelen) aangetoond. In het zintuiglijk schone kleiige ondergrondmengmonster MM-2 (0,7-1,2 m –mv) zijn geen verhoogde concentraties aangetoond voor de onderzochte stoffen uit het standaard analysepakket. De licht verhoogde concentraties voor kwik, lood, zink en PAK in de bovengrond zijn waarschijnlijk te relateren aan de aanwezigheid van sporen puin.

In het grondwater uit peilbuis 01 is een licht verhoogde concentratie voor barium gemeten. De oorzaak van de licht verhoogde concentratie voor barium in het grondwater is onduidelijk; een (punt)bron is niet aanwijsbaar. Waarschijnlijk kan de licht verhoogde concentratie voor barium in het grondwater worden aangemerkt als een verhoogde achtergrondwaarde.

De 5 stukjes asbestverdacht plaatmateriaal, gevonden op en naast de betonvloer ter plaatse van het zuidwestelijke deel van de locatie, zijn van hetzelfde type. Een representatief stukje hiervan is in het milieulaboratorium geanalyseerd. Het stukje plaatmateriaal is asbesthoudend (10-15% chrysotiel en 2-5% crocidoliet). Om uit te sluiten dat geen asbesthoudend materiaal in de bodem aanwezig is, dient op de locatie een verkennend asbestonderzoek in grond uitgevoerd te worden. Bij het asbestonderzoek in grond worden inspectiegaten gegraven en grondanalyses op asbest verricht.

Conclusie en advies

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetoonde licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Wel wordt, in verband met het aantreffen van stukjes asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld, aanbevolen op de locatie een verkennend asbestonderzoek in grond uit te voeren middels het graven van inspectiegaten en het verrichten van grondanalyses op asbest.

Toetsing (verkennend asbestonderzoek)

Naar aanleiding van het verkennend en actualiserend bodemonderzoek is door AT Milieuadvies BV een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven.

Interpretatie onderzoeksresultaten

In voorgaand verkennend en actualiserend bodemonderzoek (rapportnr. AT15027) zijn aan het maaiveld, op en naast de betonverharding ter plaatse van het zuidwestelijke deel van de locatie, 5 stukjes asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Tijdens de visuele maaiveldinspectie in onderhavig verkennend asbestonderzoek is ten zuiden van het voormalige bedrijfspand nog een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.

Op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie zijn inspectiegaten AB01 t/m AB04 gegraven.

Inspectiegat AB02 is gegraven nabij de vindplaatsen van de stukjes asbesthoudend materiaal aan het maaiveld in voorgaand bodemonderzoek (A01). Inspectiegat AB03 is gesitueerd nabij de vindplaats van asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld in onderhavig onderzoek. In de zwak puinhoudende zandgrond onder de tegelverharding (0,26-0,5 m –mv) ter plaatse van inspectiegat AB02 is asbest aangetoond. De gewogen asbestconcentratie in de bovengrond van 59 mg/kg ds overschrijdt de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg ds) niet. Wel wordt het toetsingscriterium voor nader proefsleuvenonderzoek (ofwel de tussenwaarde; ½ x interventiewaarde) overschreden.

De hypothese verdacht vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging ten aanzien van asbest wordt bevestigd.

Conclusie en advies

In de zwak puinhoudende zandgrond onder de tegelverharding (0,26-0,5 m –mv) ter plaatse van inspectiegat AB02 is een verontreiniging met asbest aangetoond. De gewogen asbestconcentratie overschrijdt het toetsingscriterium voor nader proefsleuvenonderzoek.

Geadviseerd wordt het nader proefsleuvenonderzoek in grond pas te verrichten na de sloop van de bebouwing en verwijdering van de maaiveldverhardingen op de locatie.

Conclusie

Ten tijde van de uitvoering van het plan zal een nader proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. De financiële middelen hiervoor zijn beschikbaar. In het kader van de bestemmingsplanprocedure levert dit geen belemmering op.

4.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

Door SAB is in mei 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De complete rapportage is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidbelastingen vanwege de Barwoutswaarder bedraagt 46 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden. De Wgh legt verder geen belemmeringen op voor de realisatie van de woning ten aanzien van de Barwoutswaarder.

De hoogste geluidbelastingen vanwege de Rietveld bedraagt 57 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt eveneens overschreden. Maatregelen zijn noodzakelijk om woningbouw mogelijk te maken.

De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden ter plaatse van de noordgevel (alle verdiepingen) en de oostgevel (eerste verdieping).

Gevels die een te hoge geluidbelasting hebben kunnen uitgevoerd worden als dove gevel. Hieronder wordt verstaan (conform art 1b lid 4 Wgh):

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, en;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

Op basis van het huidige ontwerp betekent dit dat ter plaatse van de noordgevel op de souterrain geen te openen delen (ramen) mogen worden gerealiseerd. Op de begane grond en de verdieping is respectievelijk een hal en een overloop gelegen. Voor deze ruimten mag aan de noordgevel wel te

openen delen worden gerealiseerd. Voor de woonkamer en de slaapkamers mogen geen te openen delen worden gerealiseerd aan de noordgevel. Verder zijn geen te openen delen toegestaan ter plaatse van de oostgevel op de eerste verdieping (vide woonkamer).

Toetsing aan de normen van de Wgh is voor een dove gevel niet aan de orde. Wanneer de bovenstaande maatregelen worden gerealiseerd bedraagt de geluidbelasting hoogstens 53 dB vanwege de Rietveld. De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet meer overschreden. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee wel nog overschreden.

Opgemerkt wordt dat, gezien de beperkte schaal van dit plan, het niet mogelijk of wenselijk is om verdere maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij de gemeente Woerden kan een hogere waarde voor de woning worden aangevraagd.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen, stelt de gemeente de voorwaarde dat de woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de zuidgevel de voorkeursgrenswaarde minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse van de zuidgevel is daarmee sprake van een geluidluwe gevel. De buitenruimte is eveneens aan de zuidzijde gelegen.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden voor een hogere waarde. Er dient voor de woning een hogere waarde van 53 dB vanwege de Rietveld te worden aangevraagd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan een gevelwering van $(62 - 33 =) 29$ dB(A). In een aanvullend onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd.

Conclusie

Indien een hogere waarde voor de woning wordt aangevraagd en verleend dan levert het aspect geluid geen belemmering op voor uitvoering van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 1 grondgebonden woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vrijstellingsgrens van 1.500 woningen. Er is derhalve geen toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Rietveld. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Concentraties langs Rietveld (ter hoogte van het plan) rekenpunt 158954			
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2,5}), jaargem. concentratie
2015	19,9 ug/m ³	22,0 ug/m ³	13,9 ug/m ³
2020	15,2 ug/m ³	20,5 ug/m ³	12,7 ug/m ³
2030	11,9 ug/m ³	19,1 ug/m ³	11,3 ug/m ³
Grenswaarden	40,0 ug/m ³	40 ug/m ³	25 ug/m ³ (20 ug/m ³ vanaf 2020)

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaantvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Toetsing

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt geen risico voor het plangebied.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven welke onder het Bevi vallen gevestigd. Dit aspect vormt geen risico voor het plangebied.

Bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).

In bijlage 8 van de ingediende stukken is een memo bedrijven en milieuzonering opgenomen. Daarin zijn bedrijven behandeld welke op basis van het aspect gevaar van het VNG richtafstanden tabel afstand normen bezitten. Deze bedrijven vormen, gezien de afstand geen belemmering voor het plangebied.

Het is mogelijk dat er bedrijfsmatige activiteiten niet bij de Omgevingsdienst bekend zijn en die wel afstandsnormen uit het activiteitenbesluit bezitten. Dit kunnen bijvoorbeeld bovengrondse brandstoftanks of gasdrukregelstations zijn van de gasnetbeheerder. Deze activiteiten hebben in een aantal gevallen een afstandsnorm. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker of beheerder om te voldoen aan deze afstandsnorm.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De afstand van de genoemde transportaders is dermate groot dat deze geen risico vormt voor het plangebied.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. De vastgestelde route loopt niet langs het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. 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 (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor dit plan.

Elektromagnetische straling

Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op 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.

Elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen te verwachten voor dit plangebied.

4.5 Flora en fauna

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangevoerd dient te worden dat in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en overig natuurbeleid (Ecologische Hoofdstructuur) van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Quick scan flora en fauna

Door SAB is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De complete quickscan is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen weergegeven.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Beschermd Natuurmonument en Natura 2000-gebied liggen op respectievelijk 2,4 kilometer en 5,5 kilometer afstand. Aangezien het plan een kleine ruimtelijke ontwikkeling betreft en vanwege de afstand en tussengelegen reeds versturende elementen (zoals de N458), wordt het niet waarschijnlijk geacht dat de beoogde ontwikkelingen een negatief effect zullen hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten. Nader onderzoek in de vorm van een Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De Natuurbeschermingswet 1998 staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Ecologische Hoofdstructuur en weidevogelgebied

Het plangebied ligt niet in de EHS of een weidevogelgebied, deze gebieden liggen op respectievelijk 1,3 kilometer en 1,4 kilometer afstand. Vanwege de kleine ruimtelijke ontwikkeling, de afstand en tussenliggende wegen, zijn geen negatieve effecten te verwachten op deze gebieden. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS en weidevogelgebied staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortbescherming

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te verwachten, omdat mede op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat een geschikt leefgebied ontbreekt. Echter, van drie soorten kan op basis van het veldbezoek de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten.

Vleermuizen

In het gebouw in het plangebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Aangezien dit gebouw gesloopt gaat worden, gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Hierdoor kan sprake zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet. Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan in het kader van de Flora- en faunawet vast te stellen.

Vissen

De aanwezigheid van de kleine modderkuiper en bittervoorn valt niet op voorhand uit te sluiten in de watergang in het plangebied. Echter, de watergang wordt met de beoogde plannen ongemoeid gelaten. Negatieve effecten van het plan op strikt beschermde vissen zijn daarom niet te verwachten en een nader onderzoek naar deze soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Nader onderzoek vleermuizen

Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen¹. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit het rapport blijkt dat in het plangebied geen essentiële functies van vleermuizen vastgesteld zijn. Wel is boven de Oude Rijn (buiten het plangebied) tijdens de ochtendronde een grotere groep vleermuizen waargenomen, met tien tot vijftien gewone dwergvleermuizen en een enkele myoot. Ondanks het feit dat een vliegroute niet is vastgesteld, heeft de Oude Rijn gezien de aantallen wel een belangrijke functie als foerageergebied en mogelijke vliegroute. Door het slopen van de bebouwing en het realiseren van de nieuwbouw vindt er geen directe aantasting plaats van dit foerageergebied/vliegroute. Wel kan extra verlichting in de toekomstige situatie een negatief effect hebben op deze vliegroute. Daarom dient het gebruik van verlichting in de nieuwe situatie te worden beperkt en in ieder geval niet uit te stralen op de Oude Rijn.

Als met de verlichting rekening gehouden wordt, is het plan daarmee haalbaar in het licht van de Flora- en faunawet.

Ook dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels (werkzaamheden buiten de broedperiode) en de zorgplicht.

Conclusie

Uit de quick scan flora en fauna en het nader onderzoek vleermuizen blijkt dat er geen sprake is van effecten op beschermde natuurgebieden of de verstoring van beschermde soorten. Ook van de verstoring van vleermuizen is geen sprake, ervan uitgaand dat het gebruik van verlichting zal worden beperkt en niet uitstraalt op de Oude Rijn. Ook zal rekening gehouden met broedende vogels en de zorgplicht. Hiermee leidt het aspect 'flora en fauna' niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Archeologie

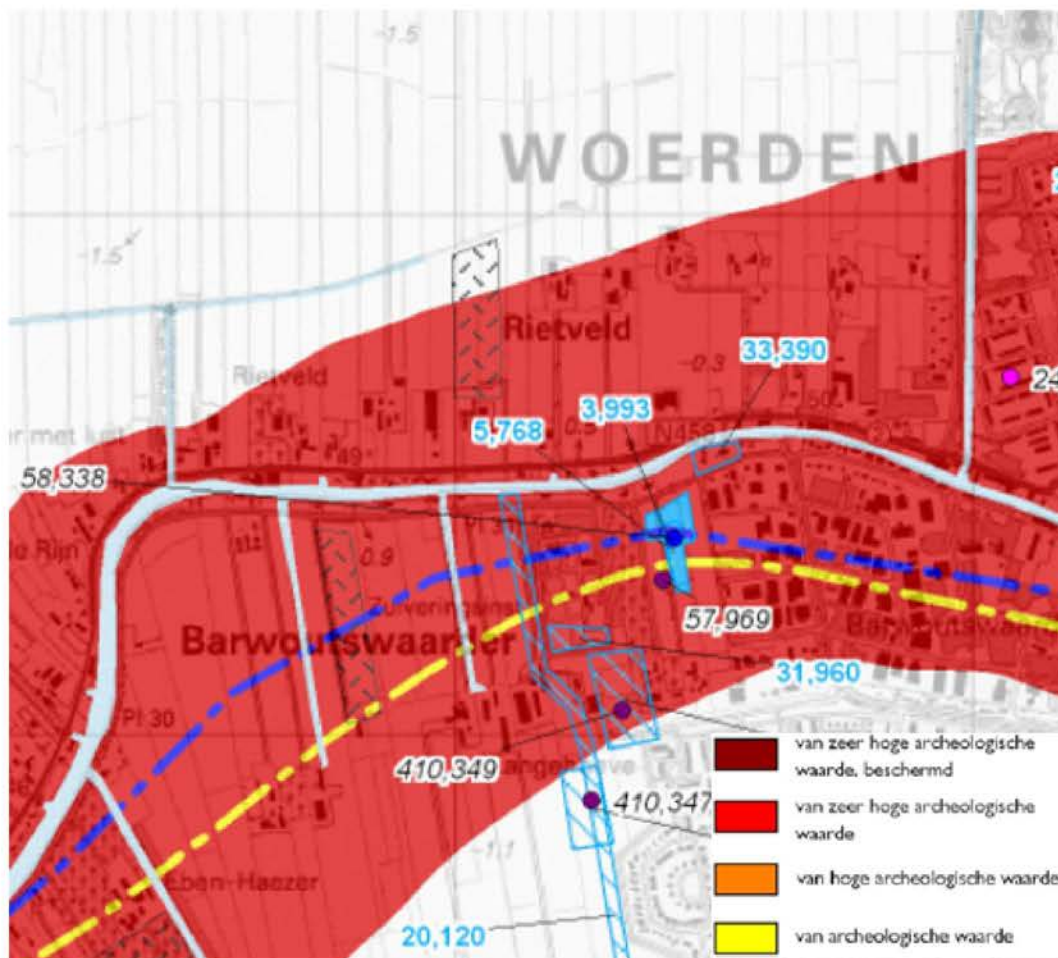
4.6 Archeologie

Algemeen

Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de wet op de Archeologische Monumentenzorg, waardoor het Verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Toetsing

De gemeente beschermt haar archeologisch erfgoed door middel van archeologiebeleid. De gemeente Woerden heeft in 2010 haar archeologiebeleid vastgesteld. Op basis van de archeologische inventarisatie van de gemeente Woerden is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als "*van zeer hoge archeologische waarde*". Deze waardering is ook doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan waar op het plangebied de aanduiding "*gebied hoge archeologische verwachtingswaarde*" ligt.



Uitsnede kaart archeologische inventarisatie gemeente Woerden

Vrijstellingsregeling

Indien een plangebied kleiner is dan 2500 m² (0,25 ha) wordt het vrijgesteld van archeologisch onderzoek, tenzij:

1. het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
2. het plangebied zich bevindt binnen 250 m van de grens van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
3. er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100 m van de grens van het plangebied op de beleidskaart;
4. het plangebied zich bevindt in een zone van 100 m aan weerszijden van de verwachte loop van de limesweg;
5. het plangebied zich (gedeeltelijk) bevindt in een historisch boerderijlint;
6. het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bij voorbeeld sleuven voor riolering of kabels&leidingen en te graven sloten/waterwegen. (Lijnvormige bodemingrepen hebben vaak een beperkte oppervlak maar doorsnijden wel een groot gebied en geven daardoor een uitgelezen mogelijkheid om doorsneden door het landschap te onderzoeken.)

Advies Omgevingsdienst

De Omgevingsdienst adviseert om de sloop- en bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door amateurarcheologen en hen de mogelijkheid te bieden om waarnemingen te doen. Daarnaast verzoekt de Omgevingsdienst de initiatiefnemer om twee weken voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Woerden.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van onderzoeksverplichting. Daarnaast staat in het plangebied momenteel al een bouwwerk met fundering, waardoor de grond ter plaatse al geroerd is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

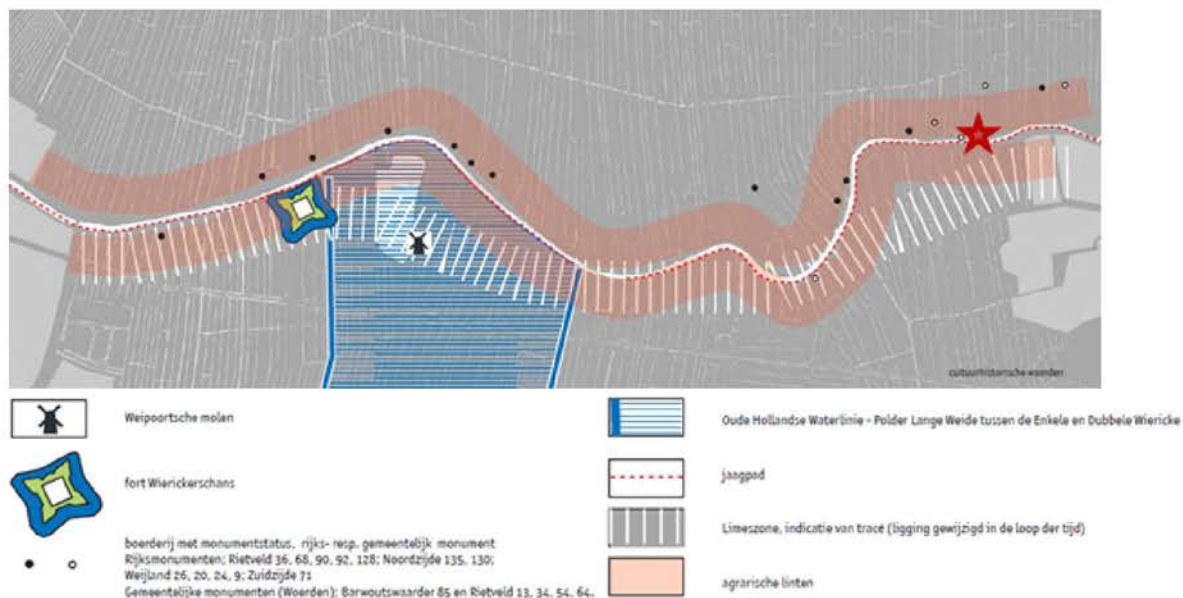
4.7 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het plangebied is geen sprake van een karakteristiek hoofgebouw, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol bijgebouw. Ook direct omliggende bebouwing zijn niet als zodanig aangemerkt. Wel is het plangebied gelegen in een cultuurhistorisch waardevolle structuur, namelijk de agrarische linten.



Kaart cultuurhistorische waarden met globale aanduiding plangebied (rode ster)

Agrarische linten

De bebouwingslinten aan weerszijden van de Oude Rijn zijn van hoge tot zeer hoge waarde. De oorspronkelijke structuur is hier nog intact en er is veel gave bebouwing aanwezig. Een behoorlijk aantal boerderijen heeft de status van rijks- of gemeentelijk monument. De gemeente Woerden hanteert de status van gemeentelijk monument, de gemeente Bodegraven doet dit niet, maar beschikt over een lijst met karakteristieke bebouwing, de zogenaamde MIP-lijst (MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project).

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Met onderhavig plan wordt de structuur van het Rietveld en de oeverwal versterkt doordat de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de bestaande bebouwing op de oeverwallen.

4.8 Water

Beleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

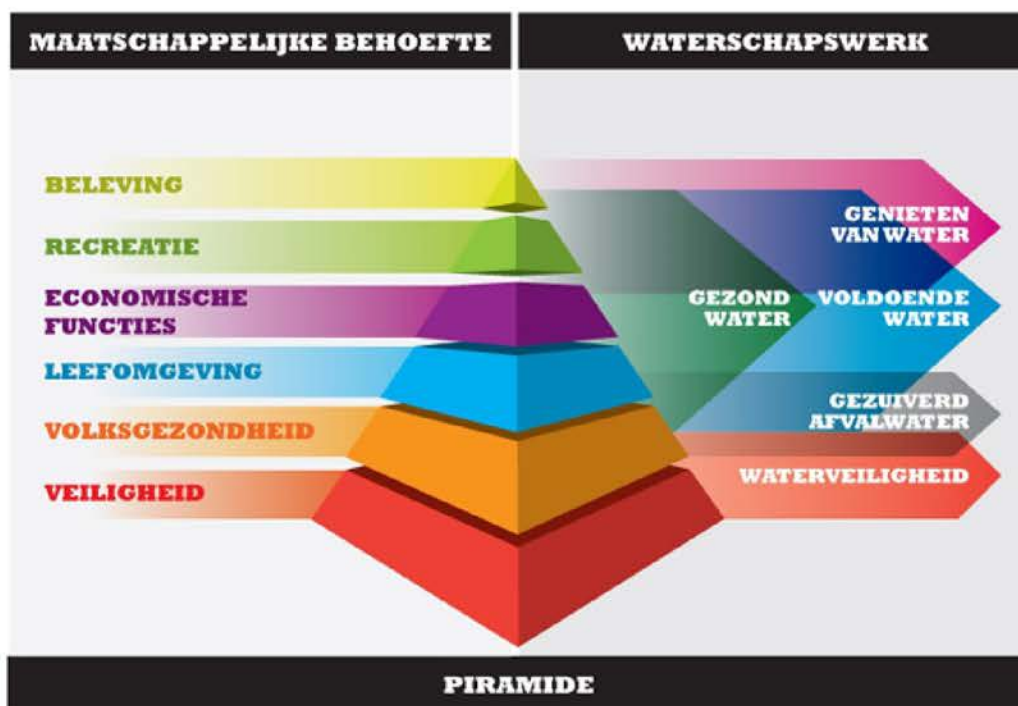
Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De waterkoers is een middel om het gesprek aan te gaan met partners in het gebied. Het waterschap werkt samen met mede-overheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Maatschappelijke ontwikkelingen bepalen de prioriteiten in het werk.

De Waterkoers is opgesteld aan de hand van een zogenaamde piramide. Daarin wordt de relatie gelegd tussen de maatschappelijke behoeften en het waterschapswerk. De Piramide geeft symbolisch de prioriteiten van het waterschapswerk weer.

De behoeften van de samenleving veranderen. Ook verandert het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema's als ruimtelijke ordening, beheer openbare ruimte, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. De vraag verschuift daarmee van 'wat moet?' naar 'wat heeft de samenleving nodig' om het werk goed te doen.



De Piramide van De Stichtse Rijnlanden

De Waterkoers beschrijft de opgaven en de werkwijze van het waterschap. De Waterkoers bevat bewust géén maatregelen. Welke maatregelen waar en hoe het beste opgepakt kunnen worden, bepaald het waterschap samen met onze gebiedspartners. Met andere woorden: de uitwerking van de Waterkoers gebeurt via gebiedsprocessen, beleids- en uitvoeringsplannen en grote projecten van waterschap en partners.

Huidige situatie

Bodemopbouw en geohydrologie

Het geohydrologisch profiel van het gebied waarbinnen de locatie is gesitueerd, wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Pakket	Diepte [m] t.o.v. NAP	Geohydrologische formatie	Samenstelling
Deklaag	-2 - -8	Westland	Klei
1 ^e Watervoerend pakket	-8 - -56	Twente, Drente, Urk en Sterksel	Matig fijn tot matig grof zand
Scheidende laag	-56 - -65	Sterksel en Kedichem	Klei

Geohydrologisch profiel (Bron: Grondwaterkaart van Nederland, inventarisatierapport Utrecht ten noorden van Lek en Nederrijn, Dienst Grondwaterverkenning TNO 1978, GWK 21)

De stromingsrichting van het grondwater uit het eerste watervoerend pakket is noordwestelijk. De locatie maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Bij het veldwerk in november 2015 is gebleken dat het bodemprofiel in het plangebied tot de geboorde einddiepte van 2,3 m –mv hoofdzakelijk uit (zandige) klei bestaat. In de bovengrond komt plaatselijk zand voor. De grondwaterstand bedroeg ten tijde van het bodemonderzoek circa 1,11 m-mv.

Peilbuisnummer	Filterdiepte [m –mv]	Grondwaterstand [m –mv]	Zuurgraad [pH]	Geleidbaarheid [μ S/cm]	Troebelheid [NTU]	Zintuiglijke waarnemingen
01	1,30 - 2,30	1,11	6,6	720	6,14	Helder en kleurloos

Veldwerkgegevens grondwatermonsternamen sept. 2015

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit hoogheemraadschap de website www.dewatertoets.nl. Het hoogheemraadschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het hoogheemraadschap geconcludeerd dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat in overleg met het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gekeken moet worden naar de waterkansen en –knelpunten voor het initiatief. De ingevulde watertoets is als bijlage bijgevoegd.

Advies Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Op 12 april heeft het waterschap een document met een aantal tekeningen ontvangen van de voorgenomen herontwikkeling Rietveld 33A in Woerden. De daarop aangeleverde notitie beschrijft de relevante wateraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het waterschap vraagt bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met onderstaande waterthema's:

1. Bouwen in boezemland
2. Activiteiten bij de regionale waterkering
3. Omgang met regenwater en waterkwaliteit
4. Vervolgproces

Bouwen in boezemland

Het plangebied ligt in het boezemland van de Oude Rijn. Dit betekent dat het gebied niet door de regionale waterkering beschermd is tegen overstrooming, en de waterstand fluctueert afhankelijk van de aan- en afvoer van water. U moet rekening houden met een peilstijging tot ca. NAP -0,10 m. De kelder van het gebouw moet waterdicht worden uitgevoerd, en dat geldt ook voor de ramen t.b.v. de daglichttoetreding. Op die manier voorkomt u dat bij een grote peilstijging water de kelder in kan stromen.

Regionale waterkering

De rietveld is een regionale waterkering. Werkzaamheden dichtbij de waterkering zijn vergunningplichtig, en alleen onder voorwaarden toegestaan. In dit geval geldt dat mogelijk ook voor de verdiepte aanleg van het gebouw. Er zal sprake zijn van een traditionele bouwwijze, eventueel met gebruik van een prefabkelder. Er zal geen aanvoer over water plaatsvinden. Voor het verwijderen of aanbrengen van verharding binnen de waterstaatswerkzone van de waterkering is ook een watervergunning nodig. Onderstaande afbeelding toont de ligging van de waterstaatswerkzone en de beschermingszone van de waterkering.



Omgaan met regenwater en waterkwaliteit

Het regenwater van schone oppervlakken (daken) mag direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen. Vervuiling van afstromend regenwater moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Het waterschap adviseert om geen lood, koper en zink te gebruiken voor dakgoten, regenpijpen e.d..

Conclusie

Momenteel is het plangebied grotendeels verhard middels het bestaande bouwwerk en erfverharding (betonplaten). In de toekomstige situatie zal de nieuwe woning de footprint van het huidige gebouw niet overschrijden en wordt een gedeelte van het perceel ingericht als tuin. Er is dus geen sprake van toename van verharding.

Met uitvoering van dit plan zullen geen uitlopende materialen (lood, koper en zink) gebruikt worden voor o.a. dakgoten en regenpijpen. Daarnaast is de voorkeur om de kelder uit te voeren in prefab beton. De kelderwanden, vloer en kozijnen zullen waterdicht worden uitgevoerd. De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioelstelsel. Er wordt tijdelijk een droge bouwput gemaakt.

Voor het verwijderen of aanbrengen van verharding binnen de waterstaatswerkzone van de waterkering zal een watervergunning worden aangevraagd.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

In het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering is door SAB een memo opgesteld. De complete memo is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen uit de memo weergegeven.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in lintbebouwing in het buitengebied met een diversiteit aan functies in de omgeving van het plangebied. Zo hebben Rietveld 56, 59 en 62 een bedrijfsbestemming en is Rietveld 64 bestemd als klein agrarisch bedrijf. Daarnaast bevinden zich aan de andere kant van de Oude Rijn ook een aantal bedrijfsbestemmingen. Hierdoor kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en kunnen de richtafstanden uit onderstaande tabel met één stap worden verminderd.

Toetsing

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in onderhavig plan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In dit geval wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De functie wonen betreft geen bedrijfsactiviteit, daarom is er geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Naast de externe werking moet de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving? In het plangebied wordt een nieuwe hindergevoelige functie mogelijk gemaakt, namelijk een woning. Nieuwe woningen kunnen een beperking vormen voor aanwezige bedrijven/inrichtingen in de omgeving.

De navolgende tabel laat zien hoe de omliggende functies worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De tabel geeft daarnaast de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uitgaand van een rustige woonwijk.

Locatie - bedrijf	SBI-2008	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Rietveld 62, kaasopslag bedrijf	4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50

Rietveld 56, aanneming sbedrijf	41, 42, 43	Aannemersbedrijf en met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10
Barwoutswaarder 158 (naast), opslag-/verhuurbedrijf	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10
Barwoutswaarder 53, rioolwaterzuivering	3700	RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: - < 100.000 i.e.	300	10	200	10

Richtafstanden VNG op basis van gebiedstype 'rustige woonwijk'

Opgemerkt wordt dat in de VNG-publicatie geen kaasopslagbedrijf is opgenomen. Derhalve is gezocht naar welke activiteiten er momenteel plaatsvinden. Onderzoek wijst uit dat de activiteiten van het bedrijf ter plaats plaats vinden (onder andere) in de branche: Groothandel in zuivelproducten en spijsoliën en -vetten. Deze branche heeft als hoofdcategorie: 'Groot- en detailhandel' en is in dit geval verder onderverdeeld bij: 'Groothandel en handelsbemiddeling (niet in auto's en motorfietsen)', subcategorie 'Groothandel in voedings- en genotmiddelen'. Aangezien het hier om kaas gaat is op basis van de VNG de categorie 'Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën' van toepassing.

Ten aanzien van de rioolwaterzuivering zijn wij op basis van onderstaande gegevens uitgegaan van de middelste categorie in de VNG-publicatie (100.000 - 300.000 i.e.).

Eigenschappen van RWZI - Woerden	
Bouwjaar	1972
Type	Biologische fosfaatverwijdering, carrousel
Laatste aanpassing	1994
Ontvangend oppervlaktewater	Oude Rijn
Biologische capaciteit	85.000 i.e. à 136 gr. TZV / dag 77.067 i.e. à 150 gr. TZV / dag
Hydraulische capaciteit RWA	2.100 m ³ / uur

Eigenschappen RWZI Woerden (bron: <http://www.watersector.nl/rwzi/109/rwzi>)

Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' met één stap worden verminderd.

In navolgende tabel is de maximale richtafstand en de afstand tot het plangebied opgenomen. Opgemerkt wordt dat voor de rioolwaterzuivering het aspect geur maatgevend is voor de toegestane richtafstand. De geuremissies zijn daarbij afkomstig van de installaties op het terrein. Derhalve is de afstand vanaf de rioolwaterzuivering gemeten vanaf de dichtst bijgelegen installatie van de rioolwaterzuivering tot aan het plangebied.

Functie	SBI-2008	Maximale richtafstand VNG Rustige woonwijk	Maximale richtafstand VNG Gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Rietveld 62, kaasopslag bedrijf	4632, 4633	50 meter (gevaar)	30 meter (gevaar)	42 meter

Rietveld 56, aannemingsbedrijf	41, 42, 43	50 meter (gevaar)	30 meter (gevaar)	138 meter
Barwoutswaarder 158 (naast), opslag-/verhuurbedrijf	772	30 meter (geluid)	10 meter (geluid)	107 meter
Barwoutswaarder 53, Riool waterzuivering	3700	300 meter (geur)	200 meter (geur)	205 meter

Maximaal toegestane richtafstand + afstand tot plangebied

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat, gelet op de afstand tot omliggende hinderveroorzakende functies, hinder vanwege bedrijven in de omgeving niet te verwachten. Er hoeft daarom niet nader te worden onderzocht of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied zal worden ontsloten via een inrit die aansluit op de Rietveld. In dit kader dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Utrecht op grond van verandering van gebruik ten opzichte van de oude situatie. Aandachtspunt hierbij zijn onder andere de zogenaamde 'uitzichtsdrelhoeken', die goed zicht vanaf de in/uitrit op het verkeer op de weg en vice versa waarborgen.

Het aantal verkeersbewegingen dat door de nieuwe functie wordt gegenereerd zal nauwelijks afwijken van de huidige bedrijfsbestemming. Het aantal extra verkeersbewegingen is dermate gering dat dit geen significante gevolgen heeft.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Parkeernota 2014'. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe gecreëerde woning uitgegaan van één vrijstaande woning in niet-stedelijk gebied in het buitengebied. Hiervoor wordt een parkeernorm van maximaal 2,4 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

Algemeen

Wettelijk toetsingskader

Sinds 1 januari 2015 worden in het bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: 4,5 m²K/W voor de gevel, 6 m²K/W voor het dak en 3,5 m²K/W voor de vloer;

2. Een gemiddelde u-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

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 beschikbaar. Initiatiefnemers kunnen ook gratis gebruik maken van deze tool om de score inzichtelijk te maken.

GPR Gebouw

Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken zijn er veel verschillende mogelijkheden die zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10. GPR Gebouw is geschikt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.3).

Uitvoering

Als duurzame energiebron wordt bij dit plan gebruik gemaakt van zonnepanelen. Daarnaast zal het huis worden voorzien van goede isolatie.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één „enkel” bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels „iets” geregeld. Dat „iets” kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te

waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. **Bestemmingsregels.** In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. **Algemene regels.** In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. **Overgangs- en slotregels.** In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de hoofdbestemmingen 'Water' en 'Wonen'.

Water

De bestemming 'Water' is met name bedoeld voor watergangen, waterberging en waterhuishouding. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 m zijn toegestaan.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd. Deze mag uitsluitend gebouwd worden waar de aanduiding 'wonen' geldt. Verder mogen in de woning een 'vrije' beroepen en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis worden uitgeoefend.

Om ervoor te zorgen dat de geluidbelasting in de woning niet te hoog wordt, dienen de voorgevel en oostgevel van de woning (deels) doof te worden uitgevoerd. Dat houdt zich geen te openen delen in de gevel mogen bevinden waar zich een geluidsgevoelige ruimte bevindt. Een geluidsgevoelige ruimte is een slaap-, woon- of eetkamer, alsmede een keuken van ten minste 11 m². De voorgevel dient doof te worden uitgevoerd ten aanzien van het soetterain, begane grond en de verdiepingen. De oostgevel hoeft slechts vanaf de eerste verdieping (dat is de tweede bouwlaag) doof te worden uitgevoerd.

De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven en bedraagt ten hoogste 7,5 meter. Op de gronden met de aanduiding

'specifieke bouwaanduiding - vlonder' mag tevens een vlonder (een houten, vlakke vloer) worden gebouwd.

Dubbelbestemmingen

Naast de hiervoor beschreven hoofdbestemmingen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Deze dienen respectievelijk ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden en ter bescherming van de wateroever.

5.3 Handhaafbaarheid

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een particulier initiatief voor herontwikkeling van het perceel aan de Rietveld 33A in Woerden. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemer zal in dit kader voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Woerden sluiten.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt (zie hiervoor ook hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Er zijn reacties binnengekomen van de Provincie Utrecht en het Waterschap. Deze reacties worden hieronder besproken en voorzien van een beantwoording.

Provincie Utrecht

Bij brief van 12 januari 2017, kenmerk Z-GRO_VBP-2016-1672

Landschap

In de toelichting bij het provinciaal beleid wordt niet verwezen naar de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Daarin is de lintbebouwing langs de Oude Rijn onderdeel van een belangrijk rivierlint tussen de open veenweidegebieden. De kernkwaliteiten 'landschappelijke diversiteit' en 'veenweidekwaliteit' uit de PRS is nader uitgewerkt in de kwaliteitsgids. De onderbouwing van de regel 'versterking van de linten' zal vanuit landschap in de toelichting versterkt moeten worden.

Beantwoording

De toelichting is op bovenstaande onderwerpen aangevuld.

Verkeer

Verzocht wordt om in de toelichting duidelijk op te nemen dat het parkeren dient te worden opgelost op het eigen terrein. Tevens wijst de provincie erop dat voor de in- en uitrit een ontheffing bij de provincie dient te worden aangevraagd.

Beantwoording

De toelichting is op bovenstaande onderwerpen aangevuld.

Water

Het plan ligt in een beschermingszone drinkwaterwinning, een 100-jarig aandachtsgebied. Dit is niet in het plan verwerkt. In de PRV is vastgelegd dat projectontwikkelaars rekening moeten houden met het drinkwaterbelang. Hoe ze dit kunnen doen, staat in de Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen. De provincie verzoekt om een brenzing op kaart in het plan aan te geven en af te wegen of het plan een verbetering dan wel een verslechtering voor het grondwater betekent.

Beantwoording

De toelichting is op bovenstaande onderwerpen aangevuld.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Bij brief van 22 december 2016, kenmerk 1168519

Het Hoogheemraadschap heeft geen adviespunten toe te voegen aan het voorontwerp-plan. De waterbelangen zijn goed opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke ontwikkeling minimale gevolgen heeft voor water. Het waterschap adviseert het plan niet te wijzigen.

Beantwoording

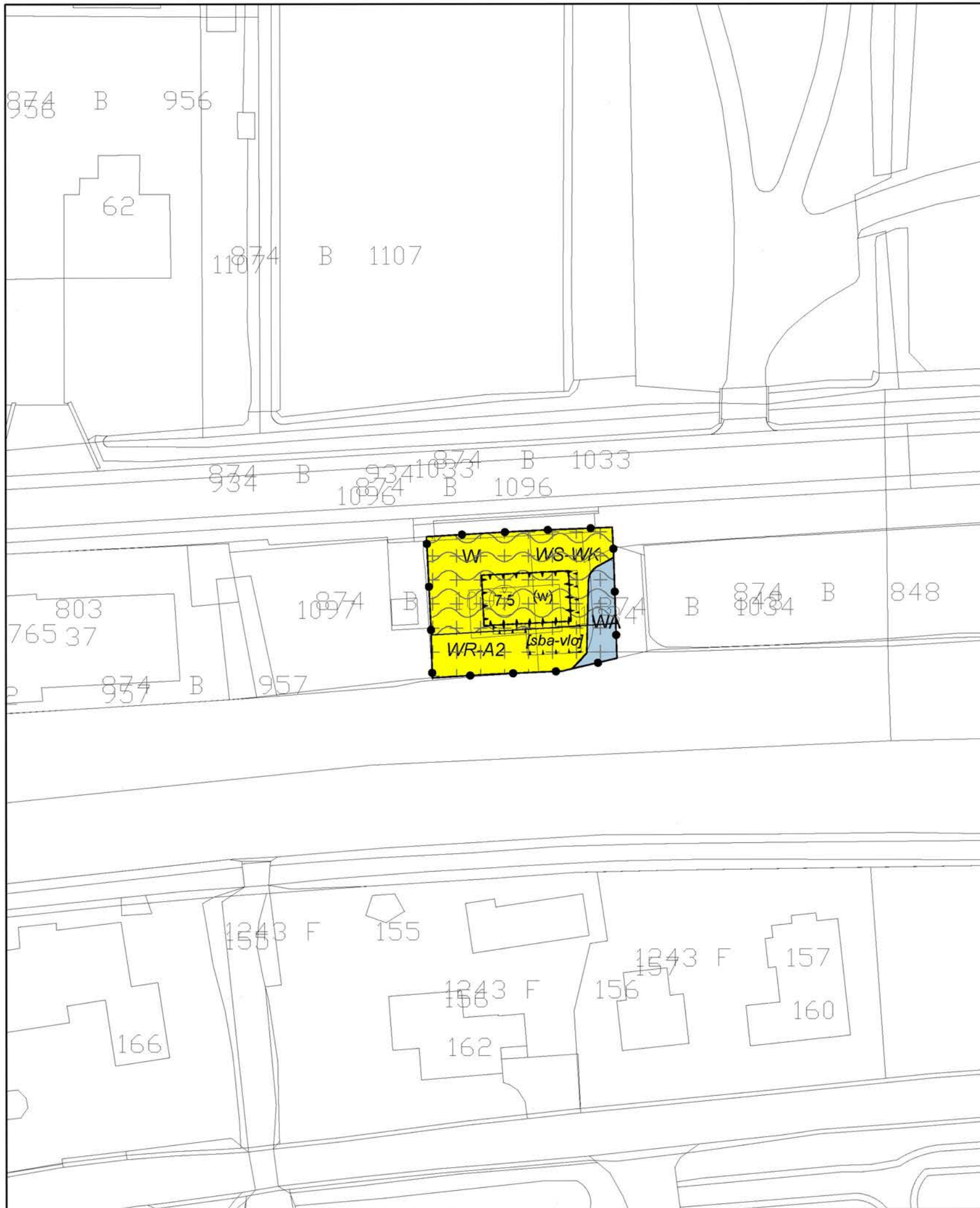
Deze vooroverlegreactie behoeft geen beantwoording.

7.2 Terinzagelegging ontwerp

Conform het gestelde in art. 38 Wro jo. Afd 3.4. Awb, zal het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan tijdens deze periode zijn of haar zienswijze indienen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

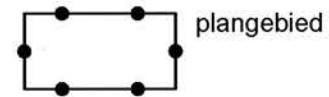
Eindnoten

1. Nader onderzoek Flora- en faunawet Vleermuizen. Woerden, Rietveld 33A, 22 november 2016, SAB, kenmerk 160180



LEGENDA

PLANGEBIED



plangebied

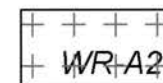
BESTEMMINGEN



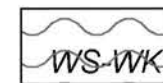
Water



Wonen



Waarde - Archeologie 2

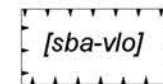


Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN



wonen

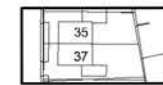


specifieke bouwaanduiding - vlonder



maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING



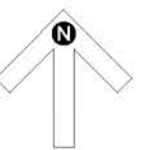
gbkn- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Rietveld 33A, Woerden

schaal : 1 : 1000
 formaat : A3
 projectnummer : 160180
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.0632.rietveld33a-bVA1

datum : 07-02-2017
 datum ondergrond : 06-04-2016
 voorontwerp : -
 ontwerp : 30-09-2016
 vaststelling : -

gemeente Woerden



EINDVERSLAG bestemmingsplan Rietveld 33a

Februari 2017

Ingekomen overlegreacties

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden | 22 december 2016 |
| 2. Provincie Utrecht | 12 januari 2017 |

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Wij hebben geen adviespunten toe te voegen aan het voorontwerp plan. De waterbelangen zijn goed opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke ontwikkeling minimale gevolgen heeft voor water..

Beantwoording

Wij nemen de opmerkingen voor kennisgeving aan.

2. Provincie

Reactie

- Landschap: In de toelichting wordt niet verwezen naar de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Daarin is de lintbebouwing langs de Oude Rijn een belangrijk rivierlint tussen de open veenweidegebieden. De kernkwaliteiten 'landschappelijke diversiteit' en 'veenweidekarakter' zijn uitgewerkt in de kwaliteitseids. De onderbouwing van de regel 'versterking van de linten' moet versterkt worden.
- Verkeer: Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein. Voor de in- en uitrit dient een ontheffing te worden aangevraagd. Aandachtspunt hierbij zijn de 'uitzichtdriehoeken', wat wit zeggen dat goed zicht vanaf de in-/uitrit op het verkeer op de weg en vice versa moet worden gewaarborgd.
- Water: Het plan ligt in een beschermingszone drinkwaterwinning. In de PRV is vastgelegd dat projectontwikkelaars rekening moeten houden met het drinkwaterbelang.

Beantwoording

De reactie van de provincie heeft geleid tot aanpassingen van de toelichting: bij de beschrijving van het provinciale beleid is ingegaan op het landschap en is de beschermingszone waterwinning besproken. Ook is de verkeersparagraaf uitgebreid.



Gemeente Woerden
T.a.v. het college van B&W
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

VERZONDEN 12 JAN 2017

DATUM	12 januari 2017	TEAM	GRO
ZAAKKENMERK	Z-GRO_VBP-2016-1672	REFERENTIE	mevrouw A. Heinhuis
NUMMER	81A42262	DOORKIESNUMMER	030-2582369
UW BRIEF VAN	24 november 2016	FAXr	030-2583139
UW NUMMER		E-MAILADRES	Annemarie.Heinhuis@Provincie-Utrecht.nl
BIJLAGE(N)		ONDERWERP	Reactie voorontwerpbestemmingsplan Rietveld 33a

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Rietveld 33a" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Het plan betreft het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming ter plaatse van Rietveld 33A in Woerden.

Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Landschap

In de toelichting bij provinciaal beleid wordt niet verwezen naar de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Daarin is de lintbebouwing langs de Oude Rijn onderdeel van een belangrijk rivierlint tussen de open veenweidegebieden. De kernkwaliteiten 'landschappelijke diversiteit' en 'veenweidekarakter' uit de PRS is nader uitgewerkt in de

kwaliteitsgids. De onderbouwing van de regel 'versterking van de linten' zal vanuit landschap in de toelichting versterkt moeten worden.

Verkeer

Ten aanzien van het parkeren verzoek ik u om in de tekst van de toelichting duidelijk op te nemen dat het parkeren dient te worden opgelost op het eigen terrein.

Verder wil ik u er op wijzen dat voor de in- en uitrit een ontheffing bij de provincie dient te worden aangevraagd op grond van verandering gebruik ten opzichte van de oude situatie. Aandachtspunt hierbij is o.a. de zogenaamde "uitzichtdriehoeken", d.w.z. het waarborgen van goed zicht vanaf de in-/uitrit op het verkeer op de weg en vice versa.

Water

Het plan ligt in een beschermingszone drinkwaterwinning, een 100-jarig aandachtsgebied. (zie hiervoor: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart>). Dit is niet in het plan verwerkt. In de PRV is vastgelegd dat projectontwikkelaars rekening moeten houden met het drinkwaterbelang. Hoe ze dit kunnen doen, staat in de Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen. Ik verzoek u om een begrenzing op kaart in het plan aan te geven en af te wegen of het plan een verbetering dan wel verslechtering voor het grondwater betekent. In dit geval is er sprake van een verbetering aangezien de bestemming verandert van bedrijventerrein naar woongerrein.

III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Heinhuis van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

RAADSBESLUIT

17R.00116



Agendapunt:

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Rietveld 33a

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 21 februari 2017 van:
- burgemeester en wethouders

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

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan 'Rietveld 33a' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.rietveld33a-bVA1 vast te stellen conform de bijgevoegde en bij dit besluit behorende staat van wijzigingen;
2. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 30 maart 2017

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
