



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 27 maart 2018

**Portefeuillehouder(s):** Wethouder Ten Hagen

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke ordening

**Contactpersoon:** E. ten Westenend

**Tel.nr.:** 8455

**E-mailadres:** [westenend.e@woerden.nl](mailto:westenend.e@woerden.nl)

18R.00156



---

**Onderwerp:**

Vaststellen bestemmingsplan Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan

---

**Samenvatting:**

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan ' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

---

**Gevraagd besluit:**

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan "Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.BPKavelsvillapark-bVA1 vast te stellen;
2. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

---

**Inleiding**

**Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?**

De kavels op de hoek Beyenlaan en De Gasperilaan maken deel uit van het laatste deel van Villapark Zuid dat in de verkoop gaat. Op deze kavels kan een 3 onder 1 kap woning gerealiseerd worden. Mede gelet op de ervaringen elders in Waterrijk met 3 of 4 / 1 kappers (die qua groepsvorming vaak moeizaam verlopen) is voorgesteld om de kavels zodanig te herschikken dat twee vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd kunnen worden. Dit sluit ook goed aan bij de omgeving. Verwacht wordt dat deze vrijstaande woningen beter aansluiten op de vraag uit de markt/wens van de consument.

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening "Waterrijk Woerden" uit 2014 en heeft daarbinnen de bestemming "Wonen, villakavels 2" met aanduiding "aaneengesloten". Binnen deze aanduiding zijn geen vrijstaande woningen mogelijk. Voor deze omzetting is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op enkele punten tekstueel aangepast.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

---

## Participatieproces

### Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Omdat het bestemmingsplan uitgaat van minder woningen dan de huidige planologische regeling (van 3 naar 2 woningen) is er geen nadelige invloed op de omgeving te verwachten. Er is daarom geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wel is de directe omgeving op de hoogte gesteld van het ontwerpbestemmingsplan via een brief.

Gedurende de ter inzage periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. Daar is geen gebruik van gemaakt.

### Samenwerking met andere gemeenten

n.v.t.

---

### Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling en realisatie van 2 woningen mogelijk te maken.

### Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan biedt een planologisch juridisch kader om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen. De bestemmingsplansystematiek sluit aan bij die van de beheersverordening "Waterrijk Woerden" en het postzegelbestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villapark Midden". Hierbij is tevens rekening gehouden met de digitale eisen voor bestemmingsplannen (het bestemmingsplan is conform de SVBP2012 opgesteld).

---

## Argumenten

### 1.1 Ambtelijke tekstuele aanpassingen bestemmingsplan

Ambtelijk gezien is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zijn enkele tekstuele aanpassingen opgenomen:

- In hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten wordt het aspect wegverkeerslawaaai opgenomen. Daarin wordt toegelicht dat het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering voor de bouw van twee vrijstaande woningen vormt, aangezien de wegen rondom het plangebied een lage verkeersintensiteit hebben.
- In hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten wordt de paragraaf 3.3 Milieuaspecten en natuur aangevuld met het juridisch kader en de conclusie van het ecologisch onderzoek. De conclusie houdt in dat er voor de bouw van de woningen geen beperkingen zijn. Wel is de aanbeveling om voor vleermuizen en rugstreeppad een voorwaarde in de omgevingsvergunning op te nemen.

### 1.2 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor de woningen te verlenen.

### 1.3 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar

In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen en het plan is aanvaardbaar geacht. De stedenbouwkundige uitwerking voor de hele wijk is neergelegd in het masterplan "Waterrijk Woerden". Vervolgens zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (Villapark Waterrijk Woerden, Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit, juni 2012). De verkaveling is passend binnen deze stedenbouwkundige randvoorwaarden. De twee kavels sluiten goed aan in de omgeving. In het Villapark Waterrijk zijn voornamelijk vrijstaande en 2- onder-1-kap-woningen gerealiseerd. De bestemmingsplanmethodiek te vergelijken is met die van het omliggende gebied. Er wordt aangesloten op de bestaande bouwbeperkingen. Daardoor is sprake van een vergelijkbare bebouwingdichtheid, grootte van de kavels en situering van de woningen.

### 1.4 Het bestemmingsplan maakt een flexibele invulling mogelijk

Het bestemmingsplan maakt achter de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn en



bouwvlak, een flexibele invulling van de kavels mogelijk. De verkaveling gaat uit van:

- Een ruime hoekkavel.
  - Een kavel voor een vrijstaande woning met de gebruikelijke 40% regeling. Op de eerste rooilijn wordt een smallere gevel mogelijk gemaakt. Na 6 meter kan de gevel breder worden.
- Door deze verkaveling wordt een, voor het Villapark gewenst, groen straatbeeld met verspringende rooilijnen mogelijk.

#### *2. Kostenverhaal is verzekerd*

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, omdat gemeentelijke kosten verzekerd moeten zijn. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd, omdat de grond eigendom is van de gemeente. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, te faseren of nadere eisen aan de exploitatie te stellen. Uw raad wordt gevraagd dit expliciet te besluiten.

---

### **Kanttekeningen, risico's en alternatieven**

n.v.t.

---

### **Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit**

De gemeente beschikt voor de realisatie van het plan over alle benodigde grond. De grondexploitatie van Waterrijk toont de economische uitvoerbaarheid aan.

---

### **Communicatie**

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, wordt een officiële bekendmaking geplaatst in de Woerdense Courant en de Staatscourant.

### **Vervolgproces**

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn, als er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

---

### **Bevoegdheid raad:**

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) ligt bij de raad.

---

### **Bijlagen:**

- Ontwerp bestemmingsplan inclusief:
  - toelichting en regels en bijlage (17i .06337)
  - verbeelding (17i .06338)
- (Voorgesteld) raadsbesluit (18R.00157)

---

De indiener:      College van burgemeester en wethouders

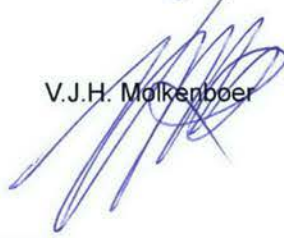
De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

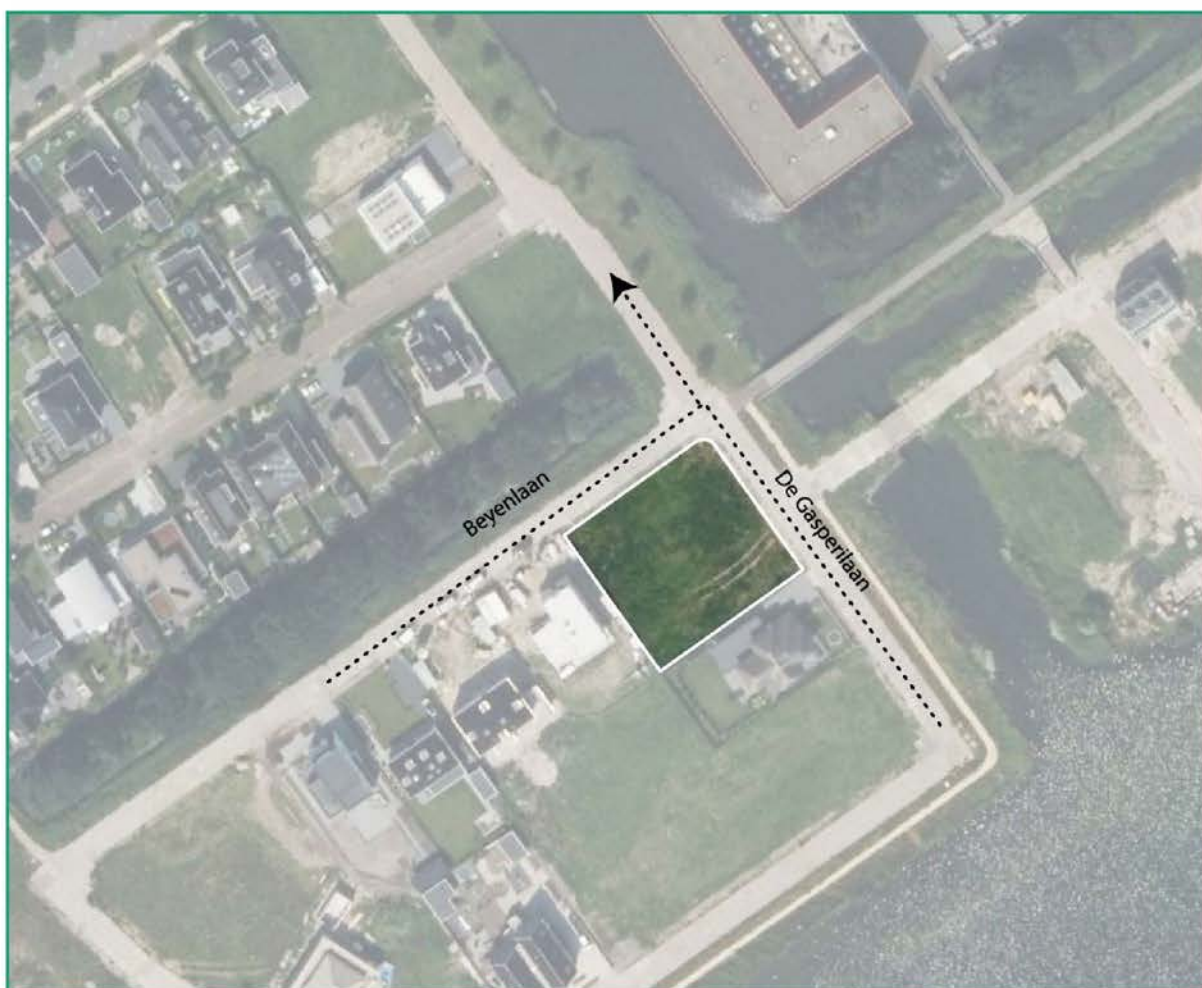


De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



## Kavels Villapark, hoek de Gasperilaan - Beyenlaan



ontwerp

14 december 2017



# Gemeente Woerden

## Bestemmingsplan Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan

---

Ontwerp

### INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

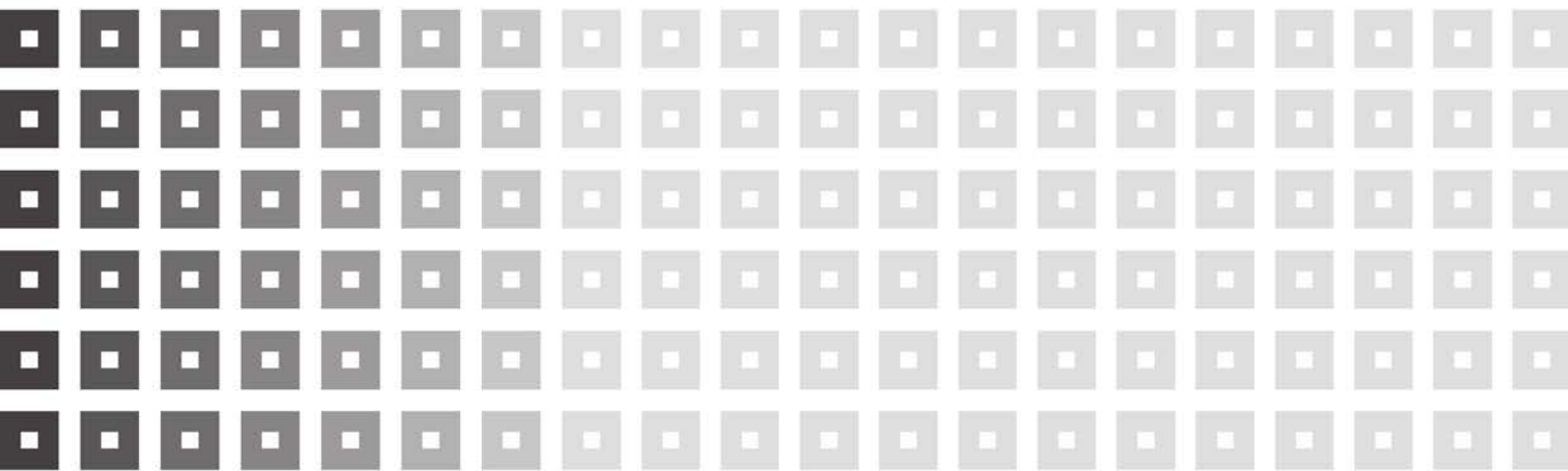
Werknummer: 617.174.20

Datum: 14 december 2017

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









## **Inhoudsopgave bij de toelichting**

<b>Toelichting</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doel	2
1.3 Geldende beheersverordening	2
1.4 Plangebied	2
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet	4
2.2 Vertaling in de regels	5
<b>Hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten</b>	<b>7</b>
3.1 Ruimtelijk beleid	7
3.2 Verkeer	7
3.3 Milieuaspecten en natuur	7
3.4 Water	8
3.5 Archeologie	8
3.6 Externe veiligheid	8
<b>Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten</b>	<b>9</b>
4.1 Algemeen	9
4.2 Overleg	9
<b>Bijlage 1</b>	<b>ATKB (5 oktober 2017) Quicksan Wet natuurbescherming [20171178/rap02]</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het laatste deel van het Villapark Zuid gaat in de verkoop, onderdeel van de woonwijk "Waterrijk Woerden". Bij de invulling van de laatste kavels blijkt de huidige bestemmingsregeling te beperkend en niet aan te sluiten op de marktvraag. Op de onderhavige locatie mag een 3 onder 1 kap-woning worden gebouwd. In praktijk blijkt dat twee vrijstaande woningen beter aansluiten op de vraag uit de markt/wens van de consument. Op grond van de vigerende beheersverordening "Waterrijk Woerden", vastgesteld op 26 juni 2014, zijn twee vrijstaande woningen ter plaatse niet mogelijk. Er dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om dit mogelijk te maken.

### 1.2 Doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de bouw van twee vrijstaande woningen planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is de vigerende beheersverordening niet geheel conform de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) opgesteld, wat verplicht is op grond van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (artikel 2, lid 1 en sub a). Het voorliggende bestemmingsplan is wel conform deze standaard opgesteld.

### 1.3 Geldende beheersverordening

De locatie is gelegen binnen het plangebied van de beheersverordening "Waterrijk Woerden", vastgesteld op 26 juni 2014 en heeft daarbinnen de bestemming "Wonen, villakavels 2" met aanduiding "aaneengesloten".

### 1.4 Plangebied

De locatie is gelegen binnen de woonwijk "Waterrijk Woerden", in het zuidelijke deel van het Villapark. De kavels zijn gesitueerd op de hoek Beyenlaan en De Gasperilaan (afbeelding 1.1).





*Afbeelding 1.1: ligging plangebied, waarbij de plangrenzen zijn aangehouden.*

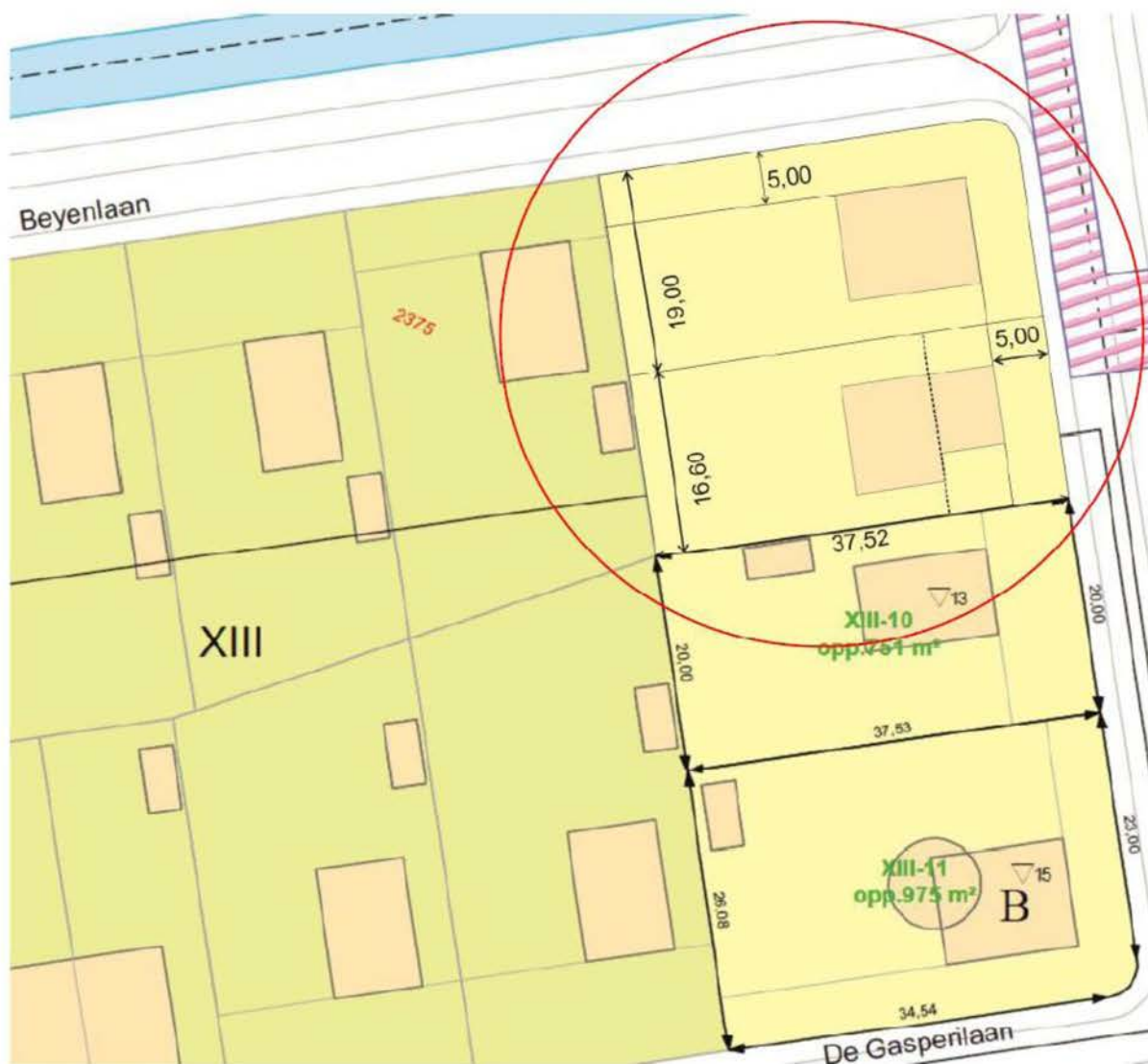
## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

De huidige beheersverordening voorziet in bouwregels die afgestemd zijn op de gewenste hoofdstructuur zoals beschreven in het masterplan "Waterrijk Woerden". In het masterplan worden twee woongebieden met elk een eigen karakter onderscheiden. Het westelijk woongebied betreft het deelplan Villapark waar circa 175 woningen op ruime kavels en één appartementengebouw zijn gebouwd. Het tweede gebied aan de oostzijde bestaat uit vier wooneilanden in een hogere dichtheid. Het uitgangspunt voor het woongebied Villapark bestaat uit een open verkaveling met vrijstaande woningen en twee- en drie-onder-één-kapwoningen. De voorgenomen ontwikkeling is conform dit uitgangspunt. Zodoende blijft de stedenbouwkundige hoofdopzet behouden. Voor de twee kavels gelden ook stedenbouwkundige randvoorwaarden. De verkaveling gaat uit van:

- Een ruime hoekkavel.
- Een kavel voor een vrijstaande woning met de gebruikelijke 40% regeling. Daarbij wordt aan de straatzijde een smallere gevel gemaakt. Na 6 meter kan de gevel breder worden.

Hier toe worden de regels aangehouden uit het postzegelbestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villapark Midden", waarin (onder meer) vijf vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. In paragraaf 2.2 wordt dit verder toegelicht. De nieuwe verkaveling is in afbeelding 2.1 weergegeven.



Afbeelding 2.1: nieuwe verkaveling hoek Beyenlaan en De Gasperilaan

## 2.2 Vertaling in de regels

De basis voor de regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn de regels uit het postzegelbestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villapark Midden", vastgesteld op 1 november 2012. Dit is één van de plannen die door de beheersverordening "Waterrijk Woerden" is vervangen. Genoemd postzegelbestemmingsplan is als basis genomen voor het onderhavige plan, aangezien het postzegelbestemmingsplan conform de SVBP2012 is opgesteld. De beheersverordening is niet geheel conform de SVBP2012 opgesteld.

De locatie in de beheersverordening heeft de bestemming "Wonen, villakavels 4" en vervangt de bestemming "Wonen, villakavels" uit het postzegelbestemmingsplan.

### *Uitzonderingen op de hoofdregel*

De regels uit het postzegelbestemmingsplan zijn in beginsel overgenomen. Er zijn hierop enkele uitzonderingen gemaakt:

1. de parkeernorm uit het postzegelbestemmingsplan wordt niet overgenomen. Recent is het paraplubestemmingsplan "Parapluherziening Parkeernormen Woerden" vastgesteld (namelijk op: 24 mei 2017). De regels uit dat plan hebben betrekking op parkeren en gelden voor de hele gemeente. Om aan te sluiten bij onderhavige ontwikkeling, worden de regels uit het paraplubestemmingsplan redactioneel aangepast. In aanvulling op dit paraplubestemmingsplan dienen per kavel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.
2. Overbodige bepalingen geschrapt om beter aan te sluiten op de onderhavige ontwikkeling.
3. In de regels zijn enkele begrippen geactualiseerd.



## Hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er vanuit ruimtelijk relevant beleid en wetgeving aanleiding is af te wijken van de regels uit het postzegelbestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villapark Midden".

### 3.1 Ruimtelijk beleid

Er is geen nieuw ruimtelijk Rijks - en provinciaal beleid beschikbaar gekomen na de vaststelling van de beheersverordening dat reden geeft tot afwijking van de regels uit het postzegelbestemmingsplan.

### 3.2 Verkeer

In de huidige situatie kunnen er twee vrijstaande woningen gebouwd worden in plaats van een 3 onder 1 kap-woning. Er zullen zodoende minder verkeersbewegingen zijn. Het aspect "Verkeer" leidt niet tot belemmeringen.

Zoals in hoofdstuk 2 is opgemerkt is er voor gekozen om de regels uit het recente paraplubestemmingsplan "Parapluherziening Parkeernormen Woerden" over te nemen (vastgesteld op 24 mei 2017) voor wat betreft parkeren.

### 3.3 Milieuaspecten en natuur

In de vorige plannen zijn de milieuaspecten en natuur al verantwoord en akkoord bevonden. Daarnaast blijkt niet uit nieuw onderzoek dat deze aspecten tot belemmeringen leiden. Er is geen reden om de regels uit het postzegelbestemmingsplan aan te passen ten behoeve van deze aspecten.

Verder is een Quickscan Wet natuurbescherming ten behoeve van onderhavige ontwikkeling uitgevoerd (d.d. 5 oktober 2017; zie: Bijlage 1). Met betrekking tot de soortenbescherming en gebiedsbescherming is daarin het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

#### **Soortenbescherming:**

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming worden beantwoord:

*S1. Welke Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?*

Vleermuizen (niet-essentieel foerageergebied).

*S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?*

Foeragerende vleermuizen kunnen bij uitvoering van de werkzaamheden verstoord worden.

*S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk?*

Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

*S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken?*

- Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten;
- Werkzaamheden in de periode 1 april t/m 1 november dient men bij daglicht uit te voeren, dan wel de verlichting niet op hoog opgaande groenstructuren te richten. Dit aangezien vleermuizen in deze periode in de schemering en/of het donker actief zijn.

*S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen?*

Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

### **Gebiedenbescherming**

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming worden beantwoord:

*G1. Ligt het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied of binnen het NNN?*

Nee.

*G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?*

Ja, doordat de werkzaamheden zeer kleinschalig zijn er geen negatieve effecten als gevolg van externe werking te verwachten zijn.

*G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk?*

Nee.

### **3.4 Water**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Waterrijk Woerden" is ten behoeve van het wateradvies destijds toegezonden aan het HDSR. Uit de watertoets is gebleken dat er als gevolg van de aanleg van de wijk zoals voorzien in het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn. Geconcludeerd wordt dat Waterrijk Woerden (in combinatie met de plassen) een positieve bijdrage zal leveren aan de waterhuishouding in het gebied. Daarbij komt dat er door onderhavige ontwikkeling minder verhard oppervlak zal zijn in vergelijking met de situatie waarin er een 3 onder 1 kap-woning kon worden gebouwd.

### **3.5 Archeologie**

In de beheersverordening is een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Op de bijbehorende verbeelding is te zien dat er geen archeologische waarden zijn op de onderhavige locatie. De gemeentelijke archeologische beleidskaart leidt ook niet tot andere inzichten. Zodoende is er geen reden om af te wijken van de regels van het postzegelbestemmingsplan door een dubbelbestemming ten behoeve van archeologische waarden in de regels te verankeren.

### **3.6 Externe veiligheid**

Uit de toelichting bij de beheersverordening volgt dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen gelden voor dat plangebied. Derhalve is dat ook niet het geval voor de onderhavige locatie. Er is geen nieuw onderzoek beschikbaar waaruit het tegendeel blijkt.

## Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

### 4.1 Algemeen

In hoofdstuk 1 is uiteengezet dat dit het laatste deel van het Villapark Zuid is dat in de verkoop gaat. Er is uiteengezet dat wordt verwacht dat twee vrijstaande kavels beter verkoopbaar zijn dan een 3 onder 1 kap-woning. Dit bestemmingsplan is zodoende economisch uitvoerbaar. Verder wijkt dit bestemmingsplan niet substantieel af van de beheersverordening. Er wordt daarom van afgezien om het voorontwerp ter inzage te leggen.

### 4.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

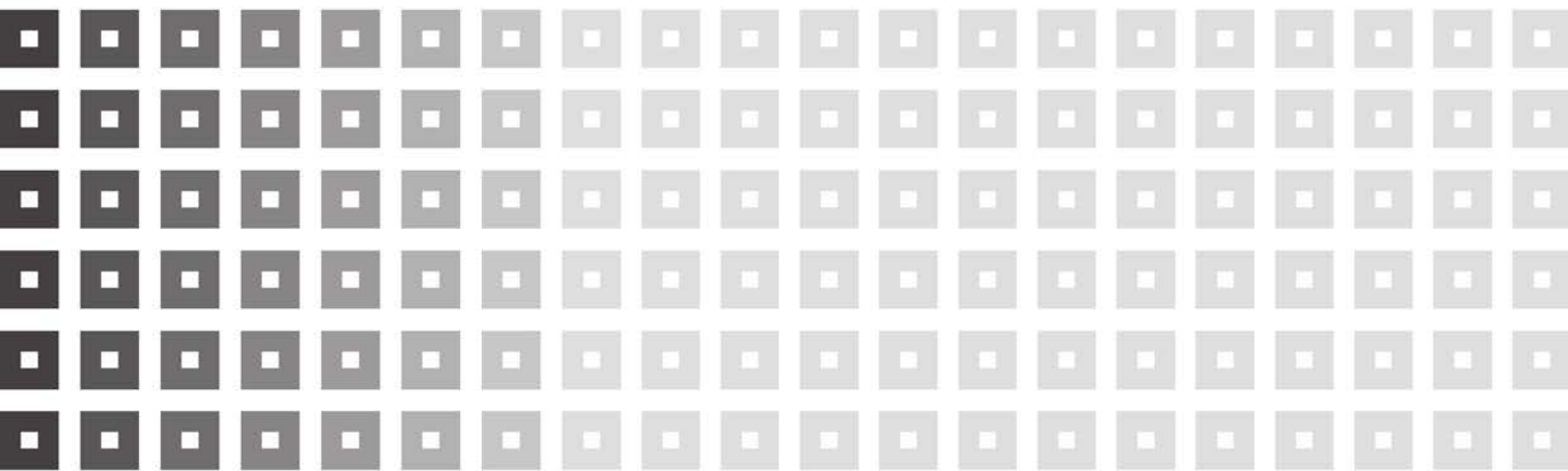
In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

De ontvangen overlegreacties zullen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.









## **Bijlage 1**

ATKB (5 oktober 2017)

Quicksan Wet natuurbescherming [20171178/rap02]



## Quickscan Wet natuurbescherming

De Gasperilaan te Woerden

Rapportnummer: 20171178/rap02  
Status rapport: Versie 1  
Datum rapport: 5 oktober 2017

Auteur: Bastiaan van de Wetering  
Projectleider: Pim Godschalk  
Kwaliteitscontrole: Esther Schiedon

Opdrachtgever: Gemeente Woerden  
T.a.v. de heer Pouw  
Postbus 45  
3440 AA WOERDEN

*Dit rapport is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud van de rapportage is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven.*

## INHOUDSOPGAVE

<b>1 INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding .....	1
1.2 Wet natuurbescherming .....	1
1.2.1 Soortenbescherming .....	1
1.2.2 Gebiedenbescherming .....	2
1.3 Doel.....	2
1.4 Kwaliteitsborging .....	2
1.5 Leeswijzer .....	3
<b>2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Beschrijving huidige situatie .....	4
2.2 Werkzaamheden en toekomstige situatie.....	5
<b>3 AANWEZIGHEID BESCHERMDE SOORTEN.....</b>	<b>6</b>
3.1 Methode .....	6
3.2 Resultaten literatuuronderzoek.....	6
3.3 Resultaten veldbezoek.....	7
3.3.1 Inleiding .....	7
3.3.2 Waarnemingen .....	7
3.3.3 Geschiktheid.....	7
3.3.4 Ongeschiktheid.....	7
<b>4 BEKNOPTE EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN .....</b>	<b>9</b>
4.1 Inleiding.....	9
4.2 Alle aanwezige fauna (beschermd en onbeschermd) binnen de plangebieden.....	9
4.3 Vleermuizen .....	9
4.3.1 Bevindingen literatuur- en veldonderzoek.....	9
4.3.2 Effecten .....	9
4.3.3 Maatregelen .....	9
<b>5 GEBIEDENBESCHERMING.....</b>	<b>10</b>
<b>6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....</b>	<b>11</b>
6.1 Soortenbescherming.....	11
6.2 Gebiedenbescherming.....	11

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Gemeente Woerden heeft het voornemen om het bestemmingsplan van het plangebied De Gasperilaan te Woerden aan te passen. Aanleiding voor deze bestemmingsplanwijziging is de herontwikkeling van drie kavels naar twee kavels. Om te bepalen of de voorgenomen plannen (mogelijk) leiden tot een overtreding van de vigerende natuurwetgeving, is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd.

### 1.2 Wet natuurbescherming

#### 1.2.1 Soortenbescherming

##### Algemeen

Via de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van diverse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 1.11 van de Wnb), geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime. Deze aanvullend beschermde soorten zijn onderverdeeld in drie groepen, namelijk:

- vogels (artikel 3.1, alle soorten uit de Europese Vogelrichtlijn);
- overige strikt beschermde soorten, waaronder soorten uit de Europese Habitatrichtlijn (artikel 3.5, dit betreffen o.a. vleermuizen);
- nationaal beschermde soorten, waaronder soorten uit de Rode Lijst (artikel 3.10).

Het is volgens de Wet natuurbescherming niet toegestaan om (het leefgebied van) beschermde soorten aan te tasten. Dit is vastgelegd middels verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden<sup>1</sup>.

##### Vrijstelling binnen provincie Utrecht

Provincies hebben de bevoegdheid om middels een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling. In het geval van de provincie Utrecht worden de volgende nationaal beschermde soorten vrijgesteld: bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker en middelste groene kikker, aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. (bron: Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017, d.d. 30 december 2016). Deze soorten worden daarom in voorliggende rapportage buiten beschouwing gelaten.

##### Voorzorgsmaatregelen

Een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming is veelal te voorkomen door (voorafgaand aan de werkzaamheden) voorzorgsmaatregelen te treffen. Deze voorzorgsmaatregelen zijn gericht op het behoud van de functionaliteit van de groeiplaats van flora en de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaats van fauna. Daarnaast voorkomen de voorzorgsmaatregelen de negatieve gevolgen van een activiteit op individuen (o.a. doding en verwonding).

##### Ontheffingsplicht

Een ontheffingsplicht (artikel 3.3, 3.8 en 3.10 uit de Wnb) is van toepassing als een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming niet kan worden voorkomen door het nemen van voorzorgsmaatregelen.

<sup>1</sup> In artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wet natuurbescherming wordt meerdere malen gesproken over het verbod tot **opzettelijke** handelingen (o.a. opzettelijke doding, verstoring en vernieling). Binnen de Wet natuurbescherming omvat de term 'opzettelijk' tevens voorwaardelijk opzet, waardoor (evenals onder de voormalige Flora- en faunawet) een groot aantal handelingen onder de verbodsbepalingen vallen. In verband met de leesbaarheid wordt de term 'opzettelijk' in voorliggende rapportage niet meer aangehaald. Uiteraard wordt dit (in de situaties waarvoor dit van toepassing is) wel bedoeld.



Het is mogelijk om met een goed onderbouwd projectplan een ontheffing aan te vragen bij de desbetreffende provincie (in deze de provincie Utrecht). De provincie toetst de aanvraag vervolgens aan drie criteria:

- Dient het planvoornemen in één van de in de wet genoemde belangen (bijv. in het belang van de instandhouding van natuurlijke habitats)?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

### 1.2.2 Gebiedenbescherming

Via de Wet natuurbescherming is tevens de bescherming van gebieden vastgelegd (voormalige Natuurbeschermingswet 1998). De gebiedenbescherming houdt samengevat in dat een ingreep in of nabij Natura 2000-gebieden geen dusdanig negatieve effecten op de kwalificerende habitats en/of soorten mag hebben, dat deze zich op de lange termijn niet kunnen handhaven. Voor projecten die een (significant) negatief effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied, is een vergunningaanvraag noodzakelijk.

Naast de bescherming van Natura 2000-gebieden via de Wet natuurbescherming kunnen gebieden via de ruimtelijke kaders beschermd worden middels het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen was dit de EHS).

### 1.3 Doel

De quickscan is een verkennende toets om na te gaan of door uitvoering van de voorgenomen plannen mogelijk overtreding van de Wet natuurbescherming optreedt. Het doel van de quickscan is geformuleerd in enkele onderzoeksvragen:

Onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming:

- S1. Welke Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?
- S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?
- S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk?
- S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken?
- S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen?

Onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming:

- G1. Ligt het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied of binnen het NNN?
- G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?
- G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk?

In sommige gevallen kan de aanwezigheid van beschermde soorten op basis van een quickscan niet worden uitgesloten. Dit aangezien sommige beschermde soorten met een eenmalig veldbezoek lastig zijn waar te nemen of enkel in een bepaalde periode van het jaar waarneembaar zijn. Als met de quickscan de aanwezigheid van deze soorten niet valt uit te sluiten, kan een aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

### 1.4 Kwaliteitsborging

De quickscan is uitgevoerd door een ervaren ecooloog van ATKB. De ecooloog voldoet aan de definitie die Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) hanteert van een ter zake kundige voor het opstellen van toetsingen aan de Wet natuurbescherming. Daarnaast is ATKB aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB).



## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied weergegeven en de uit te voeren werkzaamheden zijn hier benoemd. Hoofdstuk 3 gaat in op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten. In hoofdstuk 4 worden globaal de effecten bepaald van het plan op de soorten die (mogelijk) gebruik maken van het plangebied. Hier worden ook beknopt maatregelen voorgesteld om zorgvuldig te handelen ten aanzien van beschermde soorten. In hoofdstuk 5 wordt kort beargumenteerd of een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk is.

In hoofdstuk 6 worden (middels beantwoording van de onderzoeksvragen uit paragraaf 1.3) de conclusies en aanbevelingen uit voorliggend rapport op een rij gezet.

## 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in een nieuwbouwwijk in het oosten van Woerden (zie figuur 2-1). De omgeving is (in tegenstelling tot het verouderde satellietbeeld in figuur 2-1) bebouwd. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een groot water.



Figuur 2-1. Globale ligging plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Woerden. (bron: google.nl/maps)

Het plangebied bestaat uit een grasland waarin enkele kruiden staan en aan de rand een elektriciteitskastje. Langs de Beyenlaan is een bomenrij aanwezig maar deze valt buiten het plangebied (figuur 2-2 rechts). Het plangebied wordt indirect verlicht door aanwezige straatverlichting langs de Beyenlaan. Binnen het plangebied zijn geen opgaande groene structuren, bebouwing en/of watergangen aanwezig.

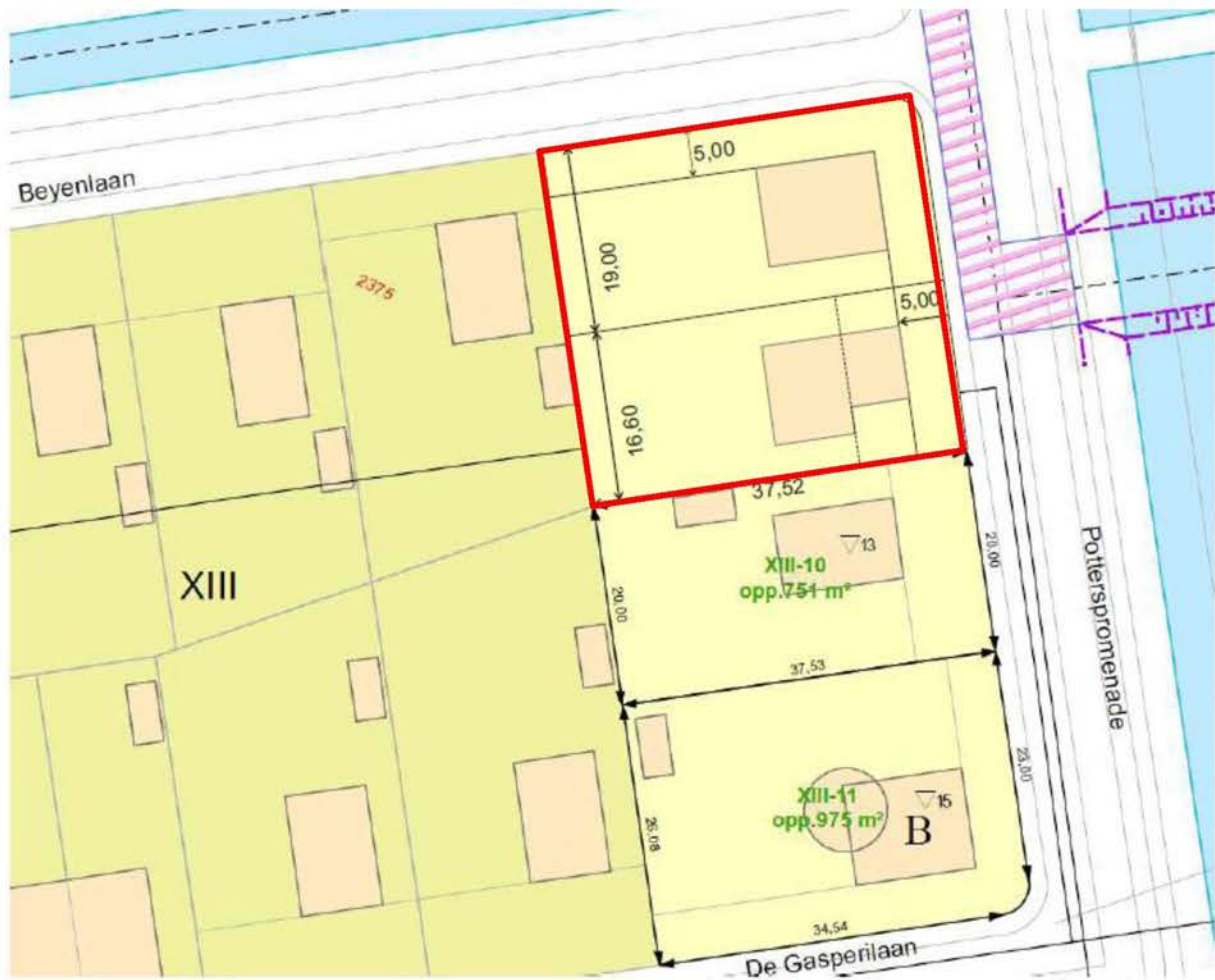


Figuur 2-2. Huidige situatie plangebied.



## 2.2 Werkzaamheden en toekomstige situatie

Het plangebied had oorspronkelijk een bestemming voor drie kavels; dit is gereduceerd naar een aantal van twee kavels met elk één woning (zie figuur 2-3). De kavels worden bouwrijp gemaakt door het verwijderen van de aanwezige vegetatie en het aanbrengen van zand/gebroken puin, waarna de bouw van de woningen kan beginnen met alle daarbij behorende aspecten.



Figuur 2-3. Inrichtingsplan voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied (rood omlijnd); zichtbaar is de voorgenomen inrichting van twee kavels met woningen

### 3 AANWEZIGHEID BESCHERMDE SOORTEN

#### 3.1 Methode

De quickscan is uitgevoerd door middel van een literatuur- en veldonderzoek. Het literatuuronderzoek heeft tot doel om een beeld te krijgen van aanwezige Wnb-beschermde soorten in de omgeving van het plangebied, zodat de kans op voorkomen in het plangebied (op basis van de terreinsituatie tijdens het veldbezoek) kan worden geschat.

Voor het literatuuronderzoek is gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meest complete databank in Nederland met verspreidingsinformatie van flora en fauna. De NDFF is geraadpleegd op 25 september 2017; hierbij is een straal van ca. 1.500 meter rondom het plangebied als zoekgebied gebruikt en zijn waarnemingen van de afgelopen 5 jaar ingezien. Na raadpleging van de NDFF is op basis van expert judgement bepaald of reeds een compleet beeld van de te verwachten soorten is verkregen of dat mogelijk nog aanvullende bronnen geraadpleegd diende te worden; dit bleek niet het geval.

Op 25 september 2017 is het veldbezoek uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de geschiktheid van het plangebied als leefgebied voor (in de omgeving aanwezige) beschermde soorten. Hierbij is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde soorten en sporen hiervan (zoals uitwerpselen, pootafdrukken en aanwezige (oude) nesten).

#### 3.2 Resultaten literatuuronderzoek

De resultaten van het literatuuronderzoek zijn vermeld in tabel 3-1. Uit tabel 3-1 blijkt dat de volgende soort(groep)en in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn: broedvogels jaarrond beschermd (cat.1-4)<sup>2</sup>, broedvogels niet jaarrond inventarisatie gewenst beschermd (cat. 5)<sup>3</sup>, algemene broedvogels<sup>4</sup>, vleermuizen, amfibieën en libellen.

Tabel 3-1. Resultaten literatuuronderzoek.

Soortgroep	Mogelijk aanwezige soorten	Bron
Flora	Geen	NDFF
Broedvogels jaarrond beschermd (cat. 1 t/m 4)	Buizerd, gierzwaluw, ransuil, roek en sperwer	NDFF
Broedvogels niet jaarrond inventarisatie gewenst beschermd (cat. 5)	Boerenzwaluw, boomklever, boomkruiper, bosuil, ekster, groene specht, grote bonte specht, koolmees, oeverzwaluw, spreeuw, torenvalk en zwarte kraai	NDFF
Algemene broedvogels	Diverse, onder andere: heggenmus, houtduif, putter, roodborst	NDFF
Vleermuizen	Gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis	NDFF
Grondgebonden zoogdieren	Geen	NDFF
Amfibieën	Heikikker en rugstreeppad	NDFF
Reptielen	Geen	
Vissen	Geen	NDFF
Vlinders, libellen en overige ongewervelden	Groene glazenmaker	NDFF

De aanwezigheid van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen, vlinders en overige ongewervelden in het plangebied kan worden uitgesloten door het verspreidingsgebied van de

<sup>2</sup> De nesten van vogelsoorten binnen categorie 1 t/m 4 zijn jaarrond beschermd. Dit geldt ook voor de directe omgeving die nodig is om de jongen succesvol groot te brengen (rust- en foerageergebied);

<sup>3</sup> Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5-broedvogels) betreffen broedvogels die in principe niet jaarrond beschermd zijn, maar waarvan het ministerie van EZ wel een inventarisatie verlangt en waarvan de soorten jaarrond beschermd zijn als de ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen;

<sup>4</sup> Nesten van algemene broedvogels zijn enkel tijdens het broedseizoen beschermd.



betreffende soort(groep)en in combinatie met de ligging in stedelijk gebied. Deze soortgroepen worden in het vervolg van de rapportage derhalve niet meer besproken.

### 3.3 Resultaten veldbezoek

#### 3.3.1 Inleiding

De huidige situatie van het plangebied (zoals aangetroffen tijdens het veldbezoek) is omschreven in paragraaf 2.1.

De resultaten van het veldbezoek zijn gesplitst in soortwaarnemingen en de beoordeling van de geschiktheid van het plangebied als groeiplaats (flora) en/of leefomgeving (fauna) voor in de omgeving voorkomende beschermde soorten.

#### 3.3.2 Waarnemingen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde soorten aangetroffen.

#### 3.3.3 Geschiktheid

Het terrein is in de huidige situatie enkel geschikt als onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen<sup>5</sup>.

#### 3.3.4 Ongeschiktheid

Het plangebied is in zijn geheel ongeschikt als verblijfplaats voor beschermde soorten (zie figuur 3-1).

In onderstaande opsomming is per (in de omgeving voorkomende) soortgroep beschreven waarom het plangebied ongeschikt is:

- Broedvogels met jaarrond beschermde nesten: Het plangebied is niet in gebruik bij cat. 1 t/m 4 broedvogels; dit aangezien tijdens het veldbezoek geen nesten van cat. 1 t/m 4-broedvogels zijn waargenomen. In lijn hiermee is binnen het plangebied ook geen sprake van grote, oude bomen of bebouwing;
- Broedvogels niet jaarrond beschermd inventarisatie gewenst (cat. 5) en algemene broedvogels: Er zijn geen geschikte mogelijkheden voor categorie 5-broedvogels en algemene broedvogels door het ontbreken van bosschages en/of hoge vegetatie;
- Vleermuizen: Omdat er geen bebouwing en bomen binnen het plangebied aanwezig zijn kunnen verblijfplaatsen<sup>6</sup> van vleermuizen uitgesloten worden. Verder is het plangebied door het ontbreken van lijnvormige elementen ongeschikt als vliegroute<sup>7</sup>; Langs het plangebied is mogelijk wel een vliegroute aanwezig
- Amfibieën: Door het ontbreken van goed vergraafbare grond en ondiep water (rugstreeppad) en het ontbreken van zwak zure watergangen en weideland met een hoge (grond)waterstand (heikikker) kan het voorkomen van deze beschermde soorten worden uitgesloten, ondanks het voorkomen in de omgeving van het plangebied.

<sup>5</sup> Vleermuizen maken gebruik van kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven en wisselen regelmatig van verblijfplaats. Afhankelijk van de soort en de tijd van het jaar verblijven ze in bomen, gebouwen, bruggen, bunkers etc. Tevens maken vleermuizen gebruik van lijnvormige elementen (zoals aaneengesloten bomenrijen en watergangen) als vlieg- en/of foerageerroute.

<sup>6</sup> Vleermuizen maken gebruik van kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven en wisselen regelmatig van verblijfplaats. Afhankelijk van de soort en de tijd van het jaar verblijven ze in bomen, gebouwen, bruggen, bunkers etc.

<sup>7</sup> Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige elementen (zoals aaneengesloten bomenrijen en watergangen) als vlieg- en/of foerageerroute;



**Figuur 3-1.** Het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor beschermde fauna. Door de aanwezige gesloten vegetatiemat is er geen graafbare grond aanwezig waarin rugstreeppadden zich kunnen ingraven.



## 4 BEKNOPTE EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN

### 4.1 Inleiding

Uit paragraaf 3.3.3 blijkt dat het plangebied enkel in gebruik is bij vleermuizen (als niet-essentieel foerageergebied).

In paragraaf 4.2 worden allereerst de maatregelen ten aanzien van de zorgplicht beschreven. In paragraaf 4.3 worden vervolgens mogelijke effecten van de voorgenomen werkzaamheden op vleermuizen en benodigde maatregelen besproken.

### 4.2 Alle aanwezige fauna (beschermd en onbeschermd) binnen de plangebieden

Om een zorgvuldige omgang met alle in het wild levende soorten (zorgplicht) te garanderen, zijn de volgende maatregelen geformuleerd:

- Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten;
- Werkzaamheden in de periode 1 april t/m 1 november dient men bij daglicht uit te voeren, dan wel de verlichting niet op hoog opgaande groenstructuren te richten. Dit aangezien vleermuizen in deze periode in de schemering en/of het donker actief zijn.

### 4.3 Vleermuizen

#### 4.3.1 Bevindingen literatuur- en veldonderzoek

Uit de literatuur blijkt dat soorten als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis in de omgeving van het plangebied voorkomen. Deze soorten kunnen het plangebied gebruiken als onderdeel van hun niet-essentieel foerageergebied.

#### 4.3.2 Effecten

Middels artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden essentiële foerageergebieden van alle van nature in Nederland voorkomende vleermuizen beschermd.

Niet-essentieel foerageergebied wordt middels de Wet natuurbescherming niet specifiek beschermd. Zonder voldoende voorzorg kunnen foeragerende vleermuizen echter wel worden verstoord. Dit kan leiden tot een overtreding van de zorgplicht.

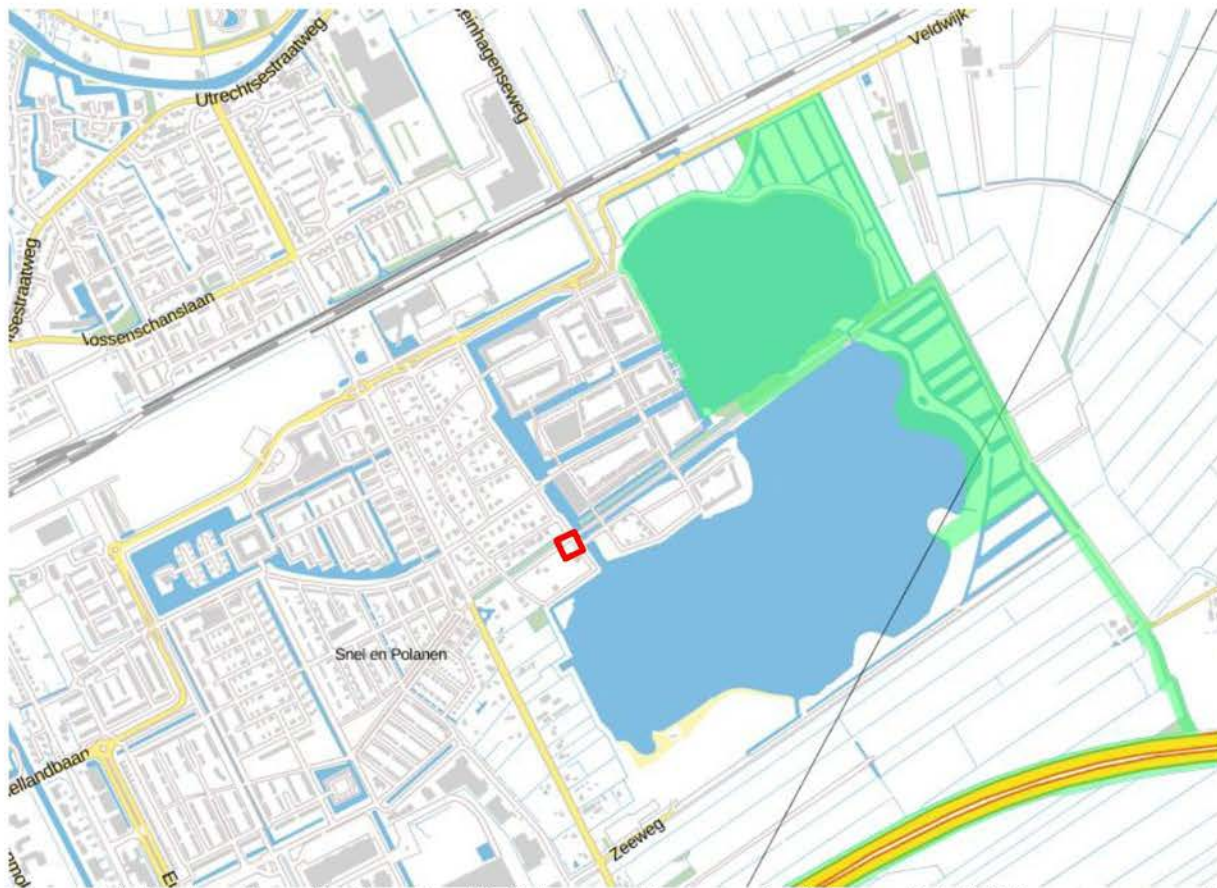
#### 4.3.3 Maatregelen

Middels de tweede voorzorgsmaatregel in paragraaf 4.2 (in de periode 1 april t/m 1 november enkel bij daglicht werken) kan overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen en kunnen de werkzaamheden doorgang vinden. Er hoeft dan geen ontheffing aangevraagd te worden.



## 5 GEBIEDENBESCHERMING

Het plangebied ligt niet in/nabij een Natura 2000-gebied (bron: <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx>) of binnen het NNN (zie figuur 5-1). Aangezien de voorgenomen ontwikkelingen daarnaast kleinschalig zijn en geen negatieve effecten als gevolg van externe werking te verwachten zijn, is toetsing aan de regelgeving omtrent deze beschermde gebieden niet van toepassing. Het voornemen hoeft alleen aan de soortenbescherming te worden getoetst.



Figuur 5-1. Ligging plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van onderdelen van het NNN (groen gearceerd) (Bron: <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>).

## 6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

### 6.1 Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming worden beantwoord:

*S1. Welke Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?*  
Vleermuizen (niet-essentieel foerageergebied).

*S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?*  
Foeragerende vleermuizen kunnen bij uitvoering van de werkzaamheden verstoord worden.

*S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk?*  
Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

*S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken?*

- Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten;
- Werkzaamheden in de periode 1 april t/m 1 november dient men bij daglicht uit te voeren, dan wel de verlichting niet op hoog opgaande groenstructuren te richten. Dit aangezien vleermuizen in deze periode in de schemering en/of het donker actief zijn.

*S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen?*

Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

### 6.2 Gebiedenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming worden beantwoord:

*G1. Lig het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied of binnen het NNN?*  
Nee.

*G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?*  
Ja, doordat de werkzaamheden zeer kleinschalig zijn er geen negatieve effecten als gevolg van externe werking te verwachten zijn.

*G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk?*  
Nee.



ATKB kan u tevens van dienst zijn met:

## BODEM

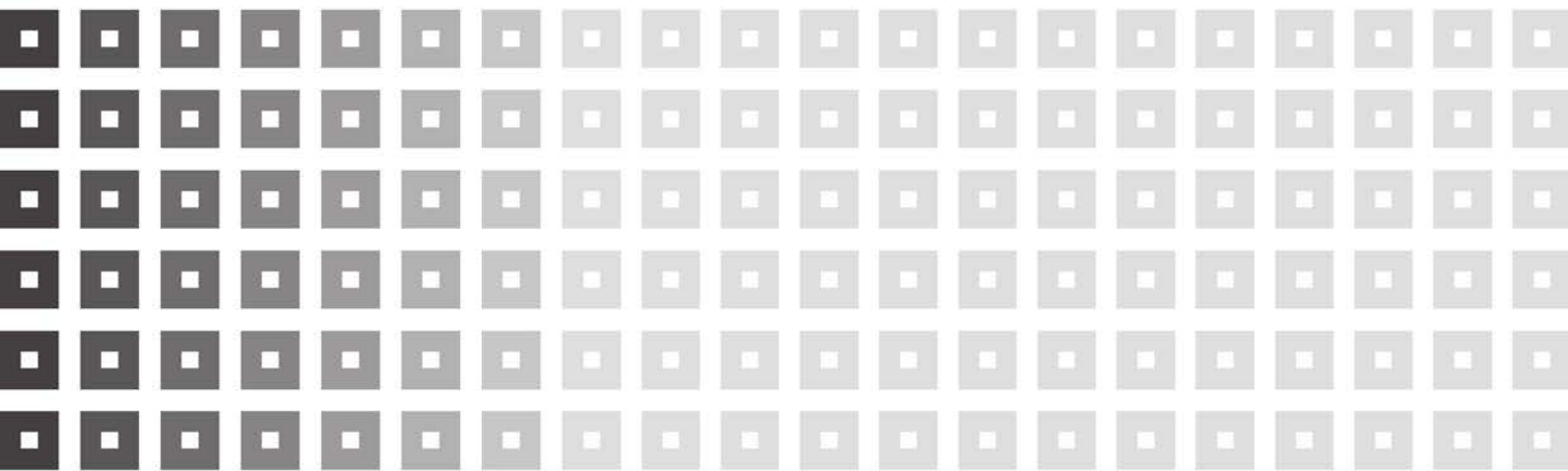
- Verkennend en nader (asbest) bodemonderzoek
- Partijkeuringen grond, bagger en niet vormgegeven bouwstof
- Opstellen saneringsplannen, bestekken conventionele en in-situ landbodemsaneringen
- Begeleiding, evaluatie van conventionele en in-situ landbodemsanering
- Non destructief bodemonderzoek (grondradar)
- Second opinions
- Monitorings- en nazorgplannen
- Juridisch advies bodemzaken
- Beleidsondersteuning
- Civieltechnisch onderzoek naar asfalt, zand en klei
- Coördinatie archeologisch onderzoek
- Coördinatie asbestonderzoek gebouwen

## ECOLOGIE

- Soortgericht onderzoek (o.a. vleermuizen, amfibieën, vogels)
- Toetsingen aan natuurwetgeving
- Ecologisch werkprotocol en begeleiding
- Vegetatiekarteringen
- Hydrobiologisch onderzoek
- Waterplantenonderzoek en ecoscans
- Visstandbemonstering
- Vismigratieonderzoek (vistelemetrie, pit-tag)
- Actief Biologisch Beheer
- Visserijmanagement
- Visbeheerplannen
- Beleidsstudies, beheerplannen en adviezen
- BREEAM-NL (gecertificeerd duurzaam bouwen)
- BREEAM-NL PLUS (duurzaamheid en milieuvergunning)

## WATER & RUIMTE

- Kwalitatief en kwantitatief waterbodemonderzoek
- Baggerplan en werkplan baggerwerk
- Directievoering, toezicht en begeleiding baggerwerken
- Inrichting en beheer grondwatermeetnetten
- Grondwatermonitoring (grondwaterstand en -kwaliteit)
- Onderzoek en monitoring oppervlaktewaterkwaliteit
- Watervraagstukken
- Coördinatie/opstellen bemalingsplannen
- Watertoetsen en waterparagrafen
- Meldingen en vergunningen
- Coördinatie/opstellen ruimtelijke onderbouwing
- Saneringsplan en bestek waterbodemsanering
- Begeleiding en evaluatie van waterbodemsanering
- BREEAM-NL (gecertificeerd duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling)
- BREEAM-NL PLUS (duurzaamheid en milieuvergunning)





## Inhoudsopgave bij de regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>5</b>
Artikel 3	Wonen - Villakavels	5
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>7</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	7
Artikel 5	Algemene bouwregels	8
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	9
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	10
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	11
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>12</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	12
Artikel 10	Slotregel	13

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan met identificatienummer NL.IMRO.0632.BPkavelsvillapark-bOW1 van de gemeente Woerden.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### 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 bebouwing:

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

### 1.6 bedrijfsmatige activiteiten:

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

### 1.7 beroepsmatige activiteiten:

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

### 1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.



**1.10 bouwen:**

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

**1.11 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.12 bouwperceel:**

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

**1.13 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.14 bouwvlak:**

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

**1.15 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.

**1.16 detailhandel:**

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

**1.17 dienstverlening:**

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

**1.18 gebouw:**

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

**1.19 perceel:**

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

**1.20 woning:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      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.

### **2.2      dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.3      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.

### **2.4      hoogte van een windturbine:**

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

### **2.5      inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.6      oppervlakte van een bouwwerk:**

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

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Wonen - Villakavels

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1

De voor 'Wonen - Villakavels' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag ten hoogste één vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. binnen het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:
  1. ten hoogste 50% mag worden bebouwd tot een hoogte zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
  2. ten hoogste 25% mag worden bebouwd tot een hoogte van 5,5 m;
  3. 25% dient onbebouwd te blijven;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' tenminste 2 m te bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de achterste perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient tussen deze aanduiding en het bouwvlak een uitbreiding van de woning te worden gebouwd, waarbij:
  1. de voorgevel van de woning in de aanduiding 'gevellijn' moet worden gebouwd;
  2. de gevelbreedte van de woning niet meer mag bedragen dan 40% van de breedte van het perceel met een minimum van 6 m;
  3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 13 m;
- g. op ieder perceel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. voor het verlengde van de voorgevel van de woning de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
  2. achter het verlengde van de voorgevel van de woning de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m voor erfafscheiding en 3 m voor overige bouwwerken;
- h. voor de gronden naast of achter de woning geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 2 parkeerplaatsen onbebouwd dient te blijven;

#### 3.3 Nadere eisen

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

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

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

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

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

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

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

## Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

## **Artikel 5      Algemene bouwregels**

### **5.1      Uitsluiten aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening (onderwerpen van stedenbouwkundige aard) met betrekking tot parkeren blijven buiten toepassing.

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

### **6.1      Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).

### **6.2      Voorwaardelijke verplichting**

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

### **6.3      Afwijken**

#### **6.3.1**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en 6.2 en toestaan dat:

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

#### **6.3.2**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren in de in artikel 2.2 genoemde plannen, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.



## **Artikel 7      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in het plan opgenomen bepalingen ten behoeve van het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding, een bebouwingsgrens indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven en geen belangen van derden worden geschaad;
- b. van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
- c. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en de goothoogte ten hoogste 2,25 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. van de bepalingen in dit plan voor het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een hoogte van ten hoogste 20 m.

## **Artikel 8      Algemene wijzigingsregels**

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

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

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 9.1.1 Algemeen

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

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

##### 9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 9.1.3 Uitzondering

Lid 9.1.1 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.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

##### 9.2.1 Algemeen

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

##### 9.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 9.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 9.2.1, 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.

##### 9.2.4 Uitzondering

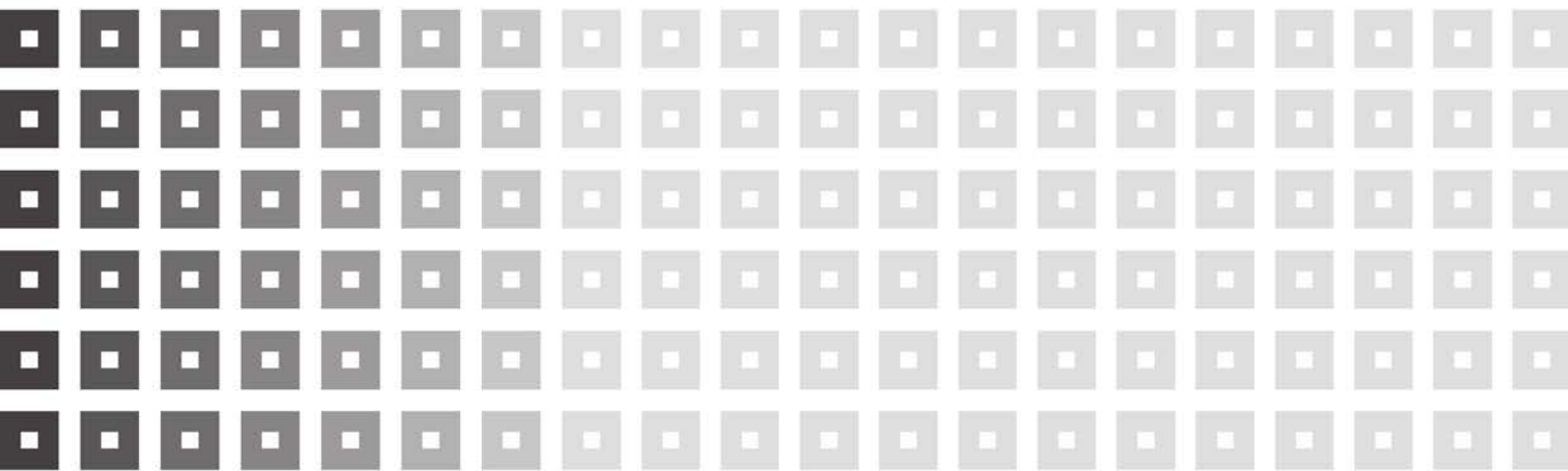
Lid 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 10 Slotregel**

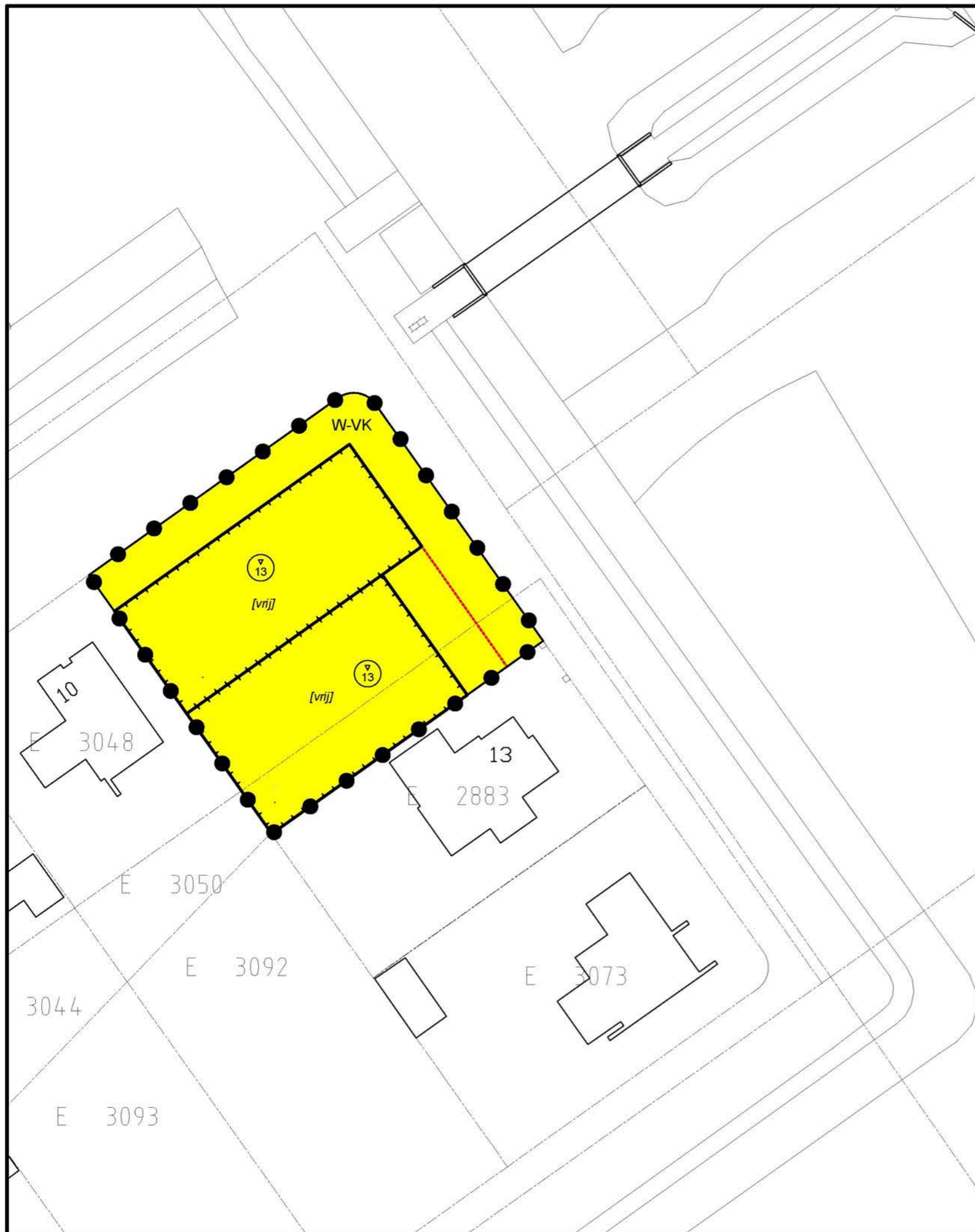
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan.











Plangebied  
 Plangrens

Enkelbestemmingen  
 W-VK Wonen - Villakavels

Bouwvlakken  
 bouwvlak

Bouwaanduidingen  
 vrijstaand

Maatvoeringen  
 maximum bouwhoogte (m)

Figuren  
 gevellijn

### ONTWERP

- OVERLEG —
- TERINZAGELEGGING —
- ONTWERP —
- VASTGESTELD —
- GEWIJZIGD —
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

DATUM PLOT 13-12-2017  
 USER G.jacobson

**Gemeente Woerden**

---

Bestemmingsplan

---

**Kavels Villapark**

hoek De Gasperilaan - Beyenlaan

---

IDN	NL.IMRO.0632.BPKavelsvillapark-OW01
WERKNR.	617.174.20
SCHAAL	1:500
DATUM	14 december 2017
GETEKEND	gj

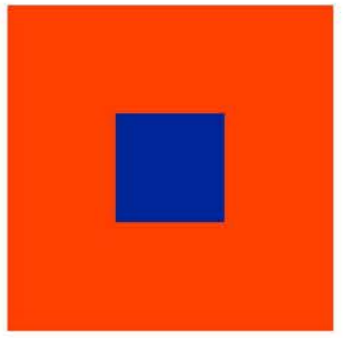
N

FORMAAT	A3
PROJECTMAP	<small>J:\617174\20\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg</small>
BESTAND	<small>RO-BP-61717420-VB-ON01.dwg</small>
BLAD	.

**KuiperCompagnons**

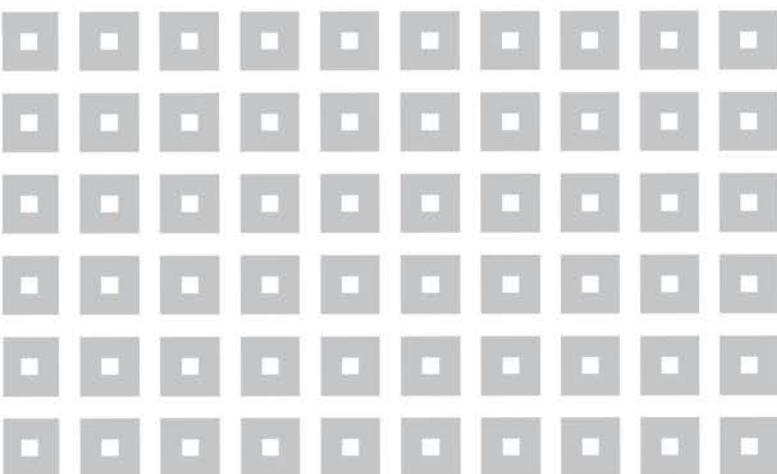
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV  
 City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

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









## KuiperCompagnons

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



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

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerfabriek

Gebouw Thee 0

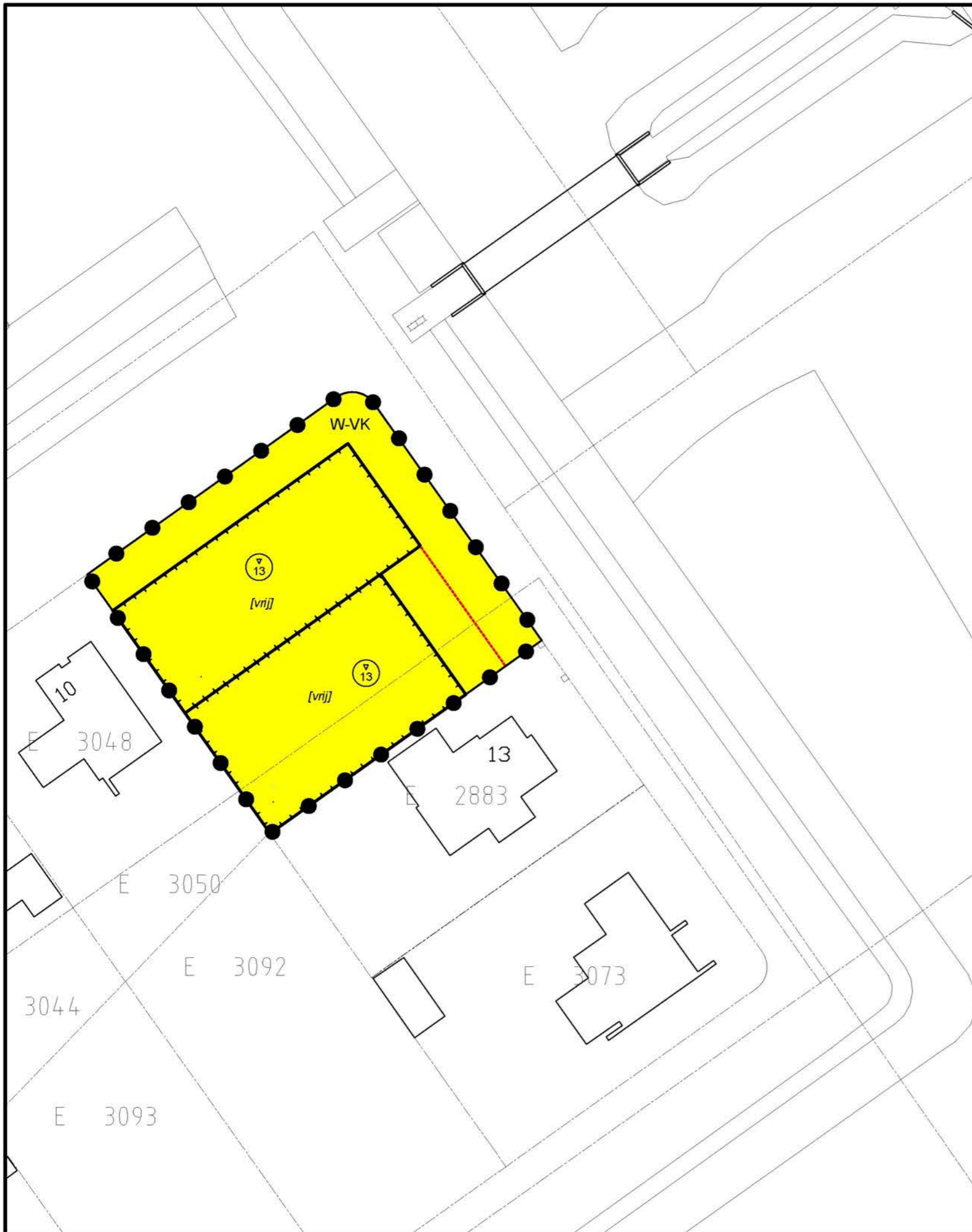
Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

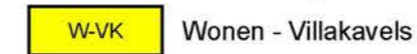




### Plangebied



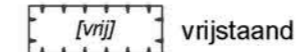
### Enkelbestemmingen



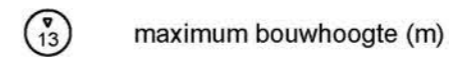
### Bouwvlakken



### Bouwaanduidingen



### Maatvoeringen



### Figuren



### ONTWERP

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	14-12-2017
USER	Gjacobson

## Gemeente Woerden

### Bestemmingsplan

### Kavels Villapark hoek De Gasperilaan - Beyenlaan

IDN	NL.IMRO.0632.BPkavelsvillapark-bOW01
WERKNR.	617.174.20
SCHAAL	1:500
DATUM	14 december 2017
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\617\174\20\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-61717420-VB-ON01.dwg
BLAD	.

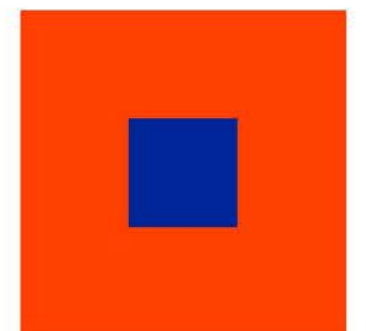


### KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam  
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam  
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)  
Internet: [www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)



**RAADSBESLUIT**  
18R.00157



**Agendapunt:**

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 27 maart 2018 van:  
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;  
en de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

**b e s l u i t:**

1. het bestemmingsplan "Kavels Villapark, hoek De Gasperilaan - Beyenlaan" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.BPkavelsvillapark-bVA1 vast te stellen;
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 19 april 2018

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

---