



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 15 mei 2018

Portefeuillehouder(s): Wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s): Ruimte

Contactpersoon: A. Lacroix

Tel.nr.: 8889

E-mailadres: lacroix.a@woerden.nl

18R.00319



Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' met de planidentificatie "NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1"

Samenvatting:

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een woning op het perceel Geestdorp 4 in Woerden. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, kan de vergunning voor het bouwplan worden verlenen.

Gevraagd besluit:

1. gelezen de 'Zienswijzenrapportage Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden' registratiekenmerk 18i.02279 de ontvangen zienswijzen met registratiekenmerk 18.008044 en 18.008385 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1 vast te stellen;
3. te besluiten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp besluit hogere waarde. In deze periode zijn 2 zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn beoordeeld. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Geestdorp 4. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Op het perceel Geestdorp 4 is een garagebedrijf toegestaan en niet een burgerwoning. Het nieuwe plan maakt ter plaatse een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk, reden waarom de gemeente meewerkt aan de wettelijke procedure om een bestemmingsplan vast te stellen.

Er is veelvuldig overleg gepleegd met aanvrager om te komen tot een aanvaardbaar bestemmingsplan. Dat proces heeft inmiddels al ca. 2 jaar tijd in beslag genomen. Dat is de reden dat aanvrager ons heeft verzocht zo spoedig mogelijk de vergunning af te geven. Dat kan uiteraard pas nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Vandaar het verzoek om de besluitvorming rond dit bestemmingsplan voortvarend te behandelen.

Initiatiefnemer heeft ook overleg gevoerd met omwonenden. Dat is een constructief overleg gebleken. Er zijn geen zienswijzen ontvangen van de direct aangrenzende bewoners. Niettemin hebben twee bewoners aan de Nes – gelegen aan de overzijde van de Oude Rijn - een zienswijze ingediend omdat zij verwachten schade te leiden aan hun woning door de bouw van de woning vanwege heiwerkzaamheden.

Wat willen we bereiken?

Het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst door het slopen van een garagebedrijf en het realiseren van een woning met bijgebouw.

Wat gaan we daarvoor doen?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bestaande planologische juridische regeling vervangen door een nieuwe regeling gericht op de realisatie van een woning met bijgebouw binnen bepaalde ontwikkelings-eisen vanwege de situering aan de oeverwal.

Bij de vaststelling wordt het inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd, ambtelijk aangepast. De aanpassing is van ondergeschikt belang en heeft betrekking op een kleine aanpassing van de begrenzing van het inrichtingsplan zodat deze beter aansluit bij de feitelijke situatie ter plekke.

Argumenten

Ad 1.2 Plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Wij achten het plan ruimtelijk aanvaardbaar aangezien de bestaande bouwmogelijkheden van het perceel worden beperkt en vanwege de landschappelijke inpassing van het perceel. De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat sprake is van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling - mede vanwege het vervallen van de bestemming bedrijf. Er bestaat geen noodzaak of aanleiding om in het bestemmingsplan daarvoor een aanlegvergunningstelsel op te nemen.

Ad 1.1 Bouwbesluit bepaald noodzaak aanvullende eisen

De ontvangen zienswijzen hebben niet betrekking op het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen. De indieners van de zienswijzen verwachten schade door heiwerkzaamheden en verzoeken om een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan op te nemen om schade door heiwerkzaamheden te voorkomen.

Het direct veroorzaken van schade is een privaatrechtelijke aangelegenheid. In het geval van schade door werkzaamheden, is degene die de werkzaamheden uitvoert aansprakelijk. De taak van de gemeente beperkt zich tot toetsing of er geen direct gevaar voor omwonende ontstaat (zoals instorting). De betreffende woningen zijn aan de overzijde van de Oude Rijn gesitueerd. Op basis van de ingediende stukken is beoordeeld dat voldaan wordt aan landelijke normen, die voortkomen uit het Bouwbesluit 2012 en dat er geen noodzaak bestaat daarvoor aanvullende eisen te stellen..

Ad 1.3 Aanvrager neemt maatregelen tegen schade.

Verder kan vermeld worden dat aanvrager zijn verantwoordelijkheid richting omwonenden heeft genomen door te verklaren dat er met trillingsmeters zal worden gemonitord of er bij de heiwerkzaamheden schade ontstaat en direct maatregelen zal nemen als daartoe aanleiding bestaat

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Uit de zienswijzen blijkt dat enkele omwonenden extra voorwaarden stellen aan de uitvoering van de plannen, dit om mogelijke schade aan hun woning te voorkomen. Als de zienswijzen ongegrond worden verklaard, is het risico dat omwonden in beroep gaan tegen het bouwplan en het bestemmingsplan.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het realiseren van een woning valt onder 'een aangewezen bouwplan'. De gemeente Woerden en Initiatiefnemer zijn een exploitatieovereenkomst aangegaan gericht op het vastleggen van afspraken omtrent de realisering van het gewenste bouwplan van initiatiefnemer via een bestemmingsplanprocedure.

Daarnaast worden voor de reguliere werkzaamheden in het kader van de legesverordening leges in rekening gebracht. Dit betreft leges voor de omgevingsverordening en leges voor het in procedure brengen van de aanvraag omgevingsvergunning en het verzoek tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit, bij ongewijzigde vaststelling, binnen twee weken bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in de Woerdens Courant. Het vastgestelde plan ligt na de bekendmaking gedurende 6 weken ter inzage (beroepstermijn). De indieners van de twee zienswijzen ontvangen per post de zienswijzenbeantwoording met daarbij gevoegd informatie over de ter inzage legging van het vastgestelde plan en de beroepsmogelijkheden.

Vervolgproces

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, kan ons college de benodigde omgevingsvergunning en besluit hogere waarde verlenen. Ook tegen dat besluit kan beroep worden ingesteld. De besluiten worden voor beroep als één besluit gezien en daarmee wordt voorkomen dat aparte en tijdrovende bezwaar- en beroepsprocedures moeten worden doorlopen. De Beroepstermijn bedraagt 6 weken. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.

Gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan is met toepassing van de coördinatieregeling ook de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en besluit hogere waarde Wet geluidhinder in procedure gebracht. Dit is een bevoegdheid van het college.

De ontvangen zienswijzen betreffen zowel de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan. De zienswijzenrapportage is integraal opgesteld voor zowel de omgevingsvergunning (bevoegdheid college) als het bestemmingsplan (bevoegdheid raad).

Bijlagen:

- i. Advies college 18A.00483
- ii. Voorgesteld raadsbesluit (registratiekenmerk 18R.00325)
- iii. Zienswijzenrapportage Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden (registratiekenmerk 18i.02279)
- iv. Zienswijze 1 d.d. 19 april 2018 (registratiekenmerk 18.008044)
- v. Zienswijze 2 d.d. 24 april 2018 (registratiekenmerk 18.008385)
- vi. Aangepast inrichtingsplan d.d. 26 april 2018 (registratiekenmerk 18i.02277)

Ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden

1. Toelichting (registratiekenmerk 18i.01088)
2. Regels (registratiekenmerk 18i.01087)
3. Verbeelding (registratiekenmerk 18i.01100)

Bijlagen toelichting ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden

4. Bijlage 1 Verkennend en nader bodemonderzoek (registratiekenmerk 18.004191)
5. Bijlage 2 Nader bodemonderzoek (registratiekenmerk 18.004192)
6. Bijlage 3 Quicksan ecologie (registratiekenmerk 18.004193)
7. Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek vleermuizen (registratiekenmerk 18.004194)
8. Bijlage 5 Akoestisch onderzoek (registratiekenmerk 18.004195)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

V.J.H. Molkenboer

Ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4 Woerden

Het plan biedt ruimte voor de realisatie van een woning na sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Van 15 maart tot en met 25 april 2018 ligt voor iedereen ter inzage:

- het ontwerp-bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' (planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bOW1);
- de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning (OLO3213453);
- het hieraan gerelateerde ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.










Plangebied en doel

Het plangebied ligt aan de Geestdorp en omvat het perceel Geestdorp 4. Het plan biedt ruimte voor de realisatie van een woning na sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing.









Inzien

Alle relevante stukken kunt u tijdens de genoemde termijn in de hal van het Stadhuis (De Bleek 10) en bij het Omgevingsloket (alleen op afspraak) inzien. Onder aan de pagina zijn de stukken in te zien of te downloaden. Het ontwerp bestemmingsplan is ook te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl

Beschikbare documenten - bijlage toelichting ontwerp bestemmingsplan

-  [Ontwerp raadsbesluit](#)
-  [mandaatbesluit](#)
-  [Toelichting](#)
-  [Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek](#)
-  [Bijlage 2 Nader bodemonderzoek](#)
-  [Bijlage 3 Notitie vleermuizen](#)
-  [Bijlage 4 Ecologische quickscan](#)
-  [Bijlage 5 Geluidsonderzoek](#)
-  [Regels](#)
-  [Verbeelding](#)

Overige documenten

-  [Ontwerp omgevingsvergunning](#)
-  [Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder](#)
-  [Aanvraag omgevingsvergunning](#)
-  [Bestaande situatie](#)
-  [Nieuwe situatie](#)
-  [Bouwtekening](#)
-  [Funderingstekening](#)
-  [Fotoblad bouwen](#)



Agendapunt:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' met de planidentificatie "NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1"

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 15 mei 2018 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
artikel 3.8 Wro;

b e s l u i t:

1. gelezen de 'Zienswijzenrapportage Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden' registratiekenmerk 18i.02279 de ontvangen zienswijzen met registratiekenmerk 18.008044 en 18.008385 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1 vast te stellen;
3. te besluiten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 31 mei 2018

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer



Zienswijzenrapportage

Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan

“Geestdorp 4 in Woerden”

**OLO3213453
NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1**

**Team Ruimtelijke Plannen
7 mei 2018**

1

Zienswijzenrapportage Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' (NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1)

Op woensdag 14 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Woerden de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden met planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bOW1 tezamen met de hieraan gerelateerde ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidshinder. Het project betreft de bouw van een nieuwe woning met bijgebouwen en een inrit ter plaatse van Geestdorp 4 in Woerden. De besluiten worden met toepassing van de Coördinatieverordening Woerden 2012 behandeld.

De stukken behorende bij de ontwerpbesluiten hebben ter inzage gelegen van 15 maart tot en met 25 april 2018. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen. De bekendmaking is als bijlage bijgevoegd. In totaal heeft de gemeente twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid

De ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk:

1. Zienswijze registratiekenmerk 18.008044, d.d. 19 april 2018 ingediend door ARAG, namens te Woerden (3445 AZ).
2. Zienswijze registratiekenmerk 18.008385, d.d. 24 april 2018 ingediend door DAS, namens Woerden (3445 AZ).

Bevindingen zienswijzen Geestdorp 4 in Woerden

De zienswijzen zijn gelijkloidend en hebben deels betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning en deels betrekking op het ontwerp bestemmingsplan. In beide gevallen wordt gesteld dat eerder schade is geleden bij bouwwerkzaamheden op naastgelegen percelen. De zienswijzen worden per thema beantwoord waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de omgevingsvergunning en bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning is het bevoegd gezag het college, bij het bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag. Tot slot wordt ingegaan op het in de zienswijzen vermelde verzoek.

1 Inhoud ontvangen zienswijzen

Vrees voor bouwschade

De zienswijzen hebben betrekking op de vrees van de eigenaren van de woningen de Nes 4 en 6 voor mogelijke schade aan hun woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De woningen liggen net als de in het bestemmingsplan voorziene woning aan de Oude Rijn en zijn eind 19e eeuw gebouwd op een zandplaat. Tussen 1988 en 2010 is door de eigenaren schade geleden door bouwwerkzaamheden, meer in het bijzonder door heiwerkzaamheden. De eigenaren van de Nes 4 en 6 zijn van oordeel dat het gemeentebestuur ervoor zorg dient dragen dat geen schade aan hun woningen zal ontstaan.

Ontbrekende stukken omgevingsvergunning

Indieners zijn van mening dat bij de ter inzage gelegde stukken de daadwerkelijke beoordeling dat overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 wordt gebouwd ontbreekt, terwijl deze beoordeling wel een op de zaak betrekking hebbend stuk is. De beoordeling dient immers ter ondersteuning van de conclusie dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012.

Door het ontbreken hebben de indieners van de zienswijze niet kunnen beoordelen of het college zich terecht op het standpunt stelt dat aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag in overeenstemming is met de eisen van het Bouwbesluit 2012. Hiermee is het ontwerp besluit in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Uitvoeringswerkzaamheden

Op grond van de in het verleden geleden schade is het redelijkerwijs te verwachten dat de indieners van de zienswijze bij de uitvoering van het bestemmingsplan schade zullen ondervinden aan hun woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een overweging over de trillingsgevoeligheid van de bodem en de te verwachten gevolgen voor omliggende woningen. Indieners pleiten ook voor het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan voor het uitvoeren van werkzaamheden op de betreffende grond. Het ontbreken van een dergelijk stelsel toont aan dat er in onvoldoende mate rekening is gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijzen. Er wordt verzocht dit alsnog te doen en uitdrukkelijk te motiveren waarom van het opleggen van een aanlegvergunningstelsel wordt afgezien.

Vroegtijdig beginnen met werkzaamheden

Verder hebben de indieners van de zienswijzen vernomen van de uitvoerder dat men in mei ~~2018~~ al met de heiwerkzaamheden wil beginnen. Men wijst erop dat dit ook onder bouwen valt en daarmee pas kan worden aangevangen als de omgevingsvergunning in werking is getreden.

2 Reactie op de ingediende zienswijzen, omgevingsvergunning OLO3213453

Vrees over bouwschade en ontbrekende stukken omgevingsvergunning

Wij begrijpen de vrees voor mogelijke bouwschade als gevolg van de in het verleden geleden schade. Echter, uit de feiten blijkt dat schade van destijds is vastgesteld als gevolg van bouwwerkzaamheden

aan nabijgelegen panden aan de Nes en Bastion Willem. Dit project is gelegen aan de overzijde van de Oude Rijn aan de Geestdorp 4.

Algemene regel is dat de aannemer die de bouwwerkzaamheden uitvoert in eerste instantie verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd.

Artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 luidt:

“ 1. De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen”.

2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling”.

Artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 luidt:

“Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van: [...]

c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen”.

Zoals ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 24 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1984 en ook 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:987) staat in de Nota van Toelichting van het Bouwbesluit (Staatsblad 2011, 416) dat de functionele eis van artikel 8.1, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 duidelijk maakt dat onveilige situaties niet volledig voorkomen kunnen worden. Volgens de toelichting op artikel 8.2 moeten, om onveilige situaties tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden te voorkomen, maatregelen getroffen worden om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen. Blijkens deze toelichting bestaat de onveiligheid er ten aanzien van al dan niet roerende zaken in dat daaraan schade wordt toegebracht. Dergelijke onveilige situaties kunnen weliswaar niet altijd worden voorkomen, maar om die zoveel als mogelijk te voorkomen, moeten in ieder geval de in artikel 8.2 bedoelde maatregelen worden getroffen, zodat deze maatregelen als minimumeisen hebben te gelden.

Het is op grond van het Bouwbesluit 2012 de verantwoordelijkheid van aanvrager om het gemeentebestuur ervan te overtuigen dat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit en dus ook aan de bepalingen van artikel 8.1 en 8.2, zoals hierboven genoemd. De gebruikelijke wijze waarop dat gebeurt is door het overleggen en beoordelen van de constructie en de heiwerkzaamheden. Dat is niet verplicht op het moment dat de aanvraag wordt ingediend, dat gebeurt ook vaak door een voorschrift aan de vergunning te verbinden dat onder meer een palenplan en bouwveiligheidsplan moeten worden ingediend uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden en dat in de vergunning voorwaarden zijn opgenomen voor het uitvoeren van de werkzaamheden op een voor de omgeving veilige wijze.

In het kader van deze aanvraag is het palenplan en overige constructieve gegevens in april 2018 ingediend. Onze gemeentelijke constructeur heeft deze rapporten beoordeeld en ziet geen aanleiding tot het stellen van nadere voorschriften.

Gezien het feit dat de afstand tussen de bestaande panden aan de Nes en de nieuwe te bouwen panden aan de Geestdorp bijna 50 m is, de panden aan de Nes geen monumenten zijn en de panden aan de Nes in goede staat zijn (aan de hand van afbeeldingen geoweb), is redelijkerwijs GEEN schade ten gevolge van heiwerkzaamheden in de draagconstructie van de bestaande panden aan de Nes te verwachten.

Zoals hierboven als is aangegeven is onmogelijk om de kans op het ontstaan van schade volledig te voorkomen.

Belangrijk daarbij is ook dat geconstateerd moet worden dat de werking van artikel 8.2 beperkt is tot een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen. De percelen van de indieners van de zienswijzen grenzen niet direct aan het bouw- of sloofterrein.

Concreet ingaand op de aangedragen zienswijze zien wij niet in dat het niet beschikbaar zijn van deze stukken tijdens de terinzagelegging van de ontwerpfasen een gebrek oplevert waarmee de zorgvuldigheid van de besluitvorming in het geding is.

2 Reactie op de ingediende zienswijzen, bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden

Uitvoeringswerkzaamheden

Bij de ruimtelijke afweging om het plan ter inzage te leggen is meegewogen dat de toegestane oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied aanzienlijk afneemt en dat de oppervlakte groen binnen het plangebied toeneemt. In de huidige situatie is op basis van de geldende regels de realisatie van een groter bouwplan mogelijk. Het is niet aannemelijk dat met het voorliggende bestemmingsplan bij uitvoering van werkzaamheden meer schade ontstaat dan op basis van het nu geldende plan verwacht mag worden. De ruimtelijke gevolgen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende afgewogen.

Een bestemmingsplan kan regels bevatten die bepalen dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. De regels voor aanleggen zijn er op gericht om de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming dan wel om een overeenkomstig het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Een aanlegvergunning geldt bijvoorbeeld ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden van het plangebied. Mogelijke schade door bouwactiviteiten staat los van de verwezenlijking van de bij het plan te geven bestemming. Hiervoor geldt, zoals hierboven ook aangegeven, het Bouwbesluit 2012 en in het geval van schade is op basis van privaatrecht degene die tijdens en/of door het uitvoeren van werkzaamheden de schade veroorzaakt aansprakelijk.

3 Overige opmerkingen, verzoek

Vroegtijdig beginnen met werkzaamheden

Het mag duidelijk zijn dat heiwerkzaamheden onderdeel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk. De uitvoering van de omgevingsvergunning kan niet eerder plaatsvinden dan nadat de vergunning in werking is getreden. Een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals hier het geval is, treedt niet eerder in werking dan na afloop van de beroepstermijn van 6 weken na publicatie van de verlening van de omgevingsvergunning. Wij hebben aanvrager hier – naar aanleiding van de zienswijzen – op gewezen.

Conclusie

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen komen wij na beoordeling tot de volgende conclusie:

Aan het college,

- *t.a.v. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Geestdorp 4 (OLO3213453):*

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het opnemen van nadere voorschriften aan de definitieve omgevingsvergunning. Het uitvoeren van werkzaamheden zonder de benodigde vergunningen is niet toegestaan, voor risico van degene die dit uitvoert en de gemeente zal bij dergelijke werkzaamheden handhavend optreden.

Aan de raad,

- *t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4:*

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Geestdorp 4 in Woerden: toepassing Coördinatieverordening ontwerp-bestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder



Burgemeester en wethouders van Woerden maken conform het bepaalde in artikel 3.9a en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 15 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt:

- het ontwerp-bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' (planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bOW1);
- de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning (OLO3213453);
- het hieraan gerelateerde ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Plangebied en doel

Het plangebied beslaat het perceel Geestdorp 4 in Woerden. Het beoogde gebruik van het perceel is wonen. Hiervoor is een nieuwe bestemming nodig. De te wijzigen bestemming is "Bedrijf".

Coördinatie

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Woerden 2012 maken het mogelijk dat diverse procedure gezamenlijk worden doorlopen. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten wordt tegelijk behandeld. Naast het bestemmingsplan wordt ook de aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd behandeld.

Inzien

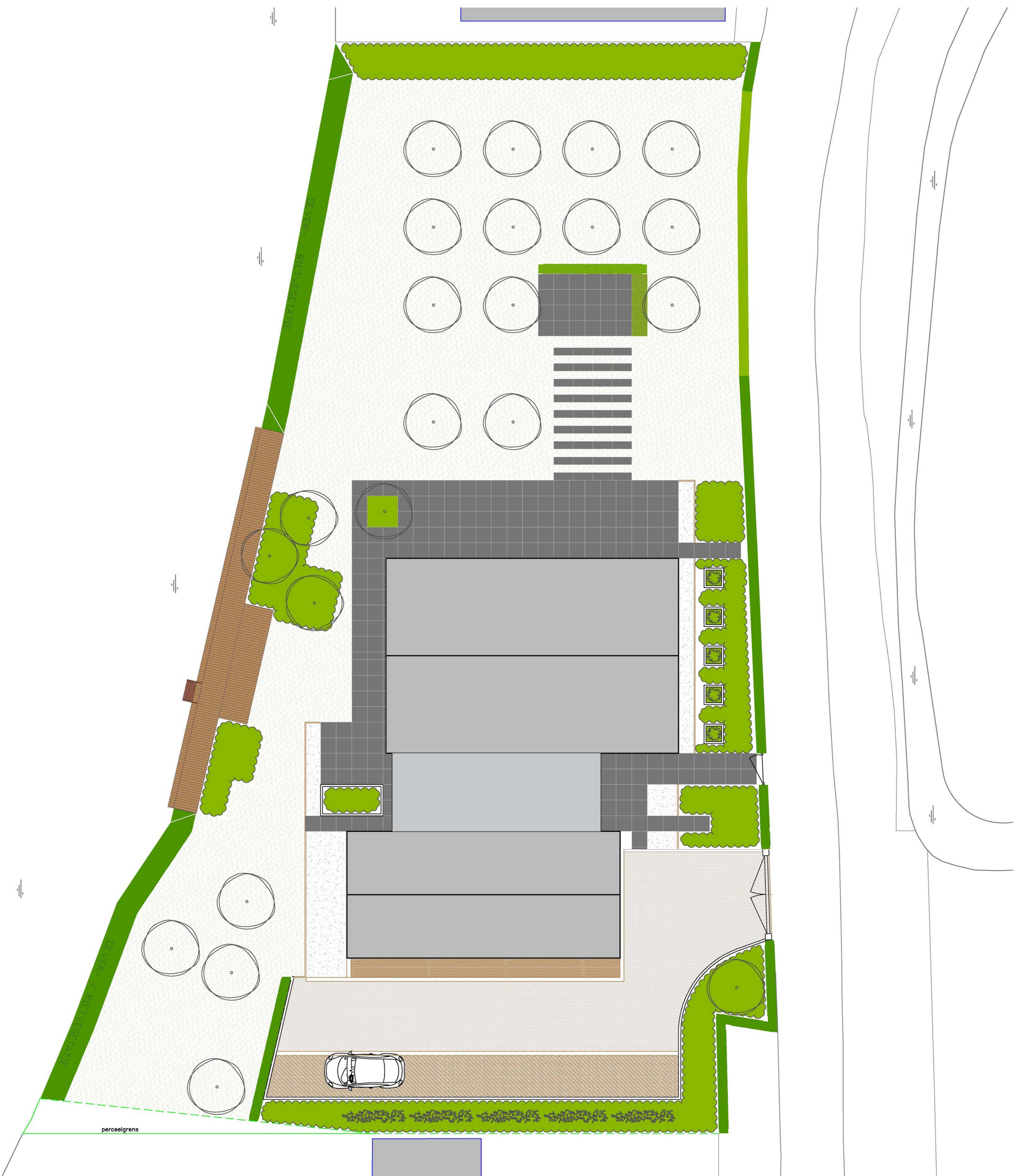
Het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder liggen met de bijbehorende stukken van **15 maart tot en met 25 april 2018** ter inzage.

Het plan en bijbehorende relevante stukken kunt u tijdens de genoemde termijn in de hal van het Stadhuis (De Bleek 10) en bij het Omgevingsloket (alleen op afspraak) inzien. Ook kunt u de stukken vinden op www.woerden.nl > bouwen en verbouwen bestemmingsplannen > bestemmingsplannen in voorbereiding.



















Zienswijze

In de genoemde periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze indienen bij de Gemeenteraad van Woerden, p.a. team Ruimtelijke plannen, Postbus 45, 3440 AA Woerden. Wij verzoeken u in uw brief duidelijk te vermelden of uw zienswijze betrekking heeft op het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning of het ontwerpbesluit voor hogere waarden. Zienswijzen op een ontwerp-omgevingsvergunning of hogere waarden worden door burgemeester en wethouders behandeld. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op werkdagen telefonisch een afspraak maken met de heer Lacroix via telefoonnummer 14 0348. Voor vragen of meer informatie kunt u ook bij hem terecht.



legenda

-  maakvoering
-  bebouwing
-  water
-  vervroegen beschouwing / kerwand, n.l.b.
-  vonderconstructie
-  opvallende, diverse afmetingen, kleur: n.l.b.
-  opdeling van ob.v. rolslag van elementverharding
-  strachobstesten, dikvormat, keperverband, kleur: n.l.b.
-  strachobstesten, dikvormat, elisboogverband, kleur: n.l.b.
-  tegels, afm. 0,80x0,80m, bakverband, kleur en materiaal: n.l.b.
-  holterharding, grind / spilt, n.l.b.
-  poort
-  plantenbak, type / afmetingen n.l.b.
-  'groene schutting', beplant met hedera helix
-  in te zoenen terrein, mengseltype n.l.b. (eventueel extensief gras / kuddeomgeving)
-  beplantingen n.l.b., streekelgen
-  hoogbeplanting, beekhang (Fagus sylvatica)
-  planten boom, incl. soortnaam: Frax Prunus, Ma= moluis, Tr= Tilia

Jeroen Arends

INRICHTINGSPLAN GEESTDORP 4

opdrachtgever: DHR. J.F. DE VOR

projectlocatie: GEESTDORP 4

Taak: PLANVOORMING

status: DEFINITIEF

tek.nr: 2018.08.23

gevalideerd: 14-11-2017

datum: 20-12-2016

get. J.VARENS

a. 07-02-2017

e. 24-04-2018

sch. 1:100

file 23-06-2016

b. 29-06-2017

f. 26-04-2018

afm. A1

blad 01

bladen 01

c. 07-07-2017

g.

ONTWERPTEKENING



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden

Toelichting



Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden
Projectnummer	1603
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Erik Wiltenburg Bouwkundig Tekenbureau Overzicht 44 3471 EE Kamerik
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	5 maart 2018
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Procedure	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis Woerden.....	7
2.3 Bestaande situatie	8
2.4 Nieuwe situatie.....	9
2.5 Inrichtingschets perceel	11
3. Beleid en regelgeving.....	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid.....	17
4. Onderzoeken	22
4.1 Bodem.....	22
4.2 Geluid.....	23
4.3 Externe veiligheid	24
4.4 Bedrijven en Milieuzonering.....	26
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Natuur.....	27
4.7 Water	29
4.8 Archeologie en cultuurhistorie.....	32
4.9 Verkeer en parkeren.....	35
4.10 Duurzaamheid	36
5. Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen.....	38
5.1 Hoofdpzet.....	38
6. Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Verkennend en nader bodemonderzoek 17-03-2017	41
Bijlage 2	Nader bodemonderzoek 18-06-2017	42
Bijlage 3	quickscan ecologie 16-12-2016	43
Bijlage 4	Aanvullend ecologisch onderzoek vleermuizen 20-06-2017	44
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek 15-06-2016	45

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

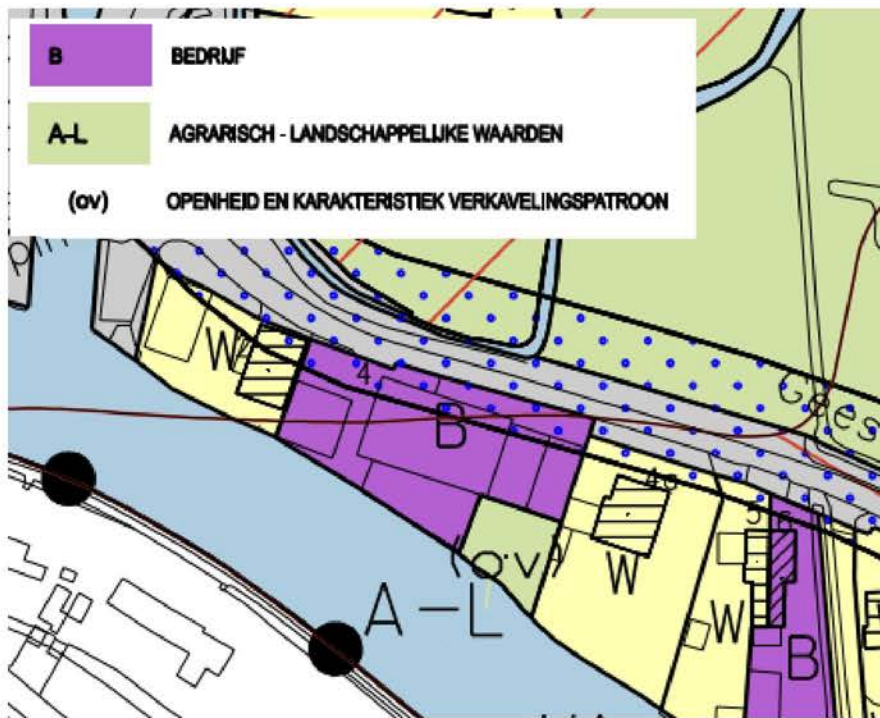
Op het perceel Geestdorp 4 in Woerden is het garagebedrijf Garage Koning gevestigd. De eigenaar gaat in juni 2017 stoppen met het bedrijf en heeft het perceel al verkocht. De nieuwe eigenaar wil in ruil voor de sanering van de bebouwing op de locatie een woning bouwen. De gemeente heeft aangegeven, onder voorwaarden, in te kunnen stemmen met het plan.



Afbeelding 1 foto bestaande situatie Geestdorp 4

1.2 Procedure

Het perceel Geestdorp 4 ligt in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'. Het perceel heeft hierin grotendeels de bestemming 'Bedrijf' en een klein stukje heeft de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden' met de aanduiding 'openheid en karakteristieke verkavelingspatroon' (OV). Op grond van de bestemming 'Bedrijf' is op het perceel een garagebedrijf toegestaan. Binnen de agrarische bestemming is agrarische bedrijvigheid toegestaan met behoud van de aldaar voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden, waaronder in ieder geval zijn begrepen de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon. Het realiseren van een woning binnen beide bestemmingen is niet toegestaan. Om het plan mogelijk te maken dienen de bestemmingen te worden gewijzigd. Hiervoor dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan bevat hiertoe een toelichting, planregels en een verbeelding.



Afbeelding 2 uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'

1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de begrenzing van de locatie, de historie en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Geestdorp 4 in Woerden. De Geestdorp (N198) ligt ten noorden van de Oude Rijn en is de doorgaande weg tussen Woerden en Harmelen. Geestdorp 4 ligt nabij de Van Teylingenweg (N405). Deze weg ligt tussen Woerden en Kamerik. Aan de overzijde van de Oude Rijn ligt de woonwijk Meander.



Afbeelding 3 ligging plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis Woerden

Woerden

In de Middeleeuwen was Woerden een klein stadje met een beperkt buitengebied. In de negentiende eeuw werd Woerden een stad met een industriële kant, waarin vooral de steen- en dakpannenfabrieken een belangrijke positie innamen. In de loop van de twintigste eeuw veranderde Woerden door de sluiting van de steen- en pannenkokerijen, waarvan er één is overgebleven. Ondanks de economische neergang zette de groei van de bevolking door en breidde de stad zich uit buiten haar veste. De grootste groei dateert echter van na de Tweede Wereldoorlog. In 1989 is door de gemeentelijke herindeling Woerden samengevoegd met Zegveld en Kamerik. In 2001 is daar de gemeente Harmelen bijgekomen. Bij de overgang van de provincie Zuid-Holland naar Utrecht in 1989 kon de gemeente Woerden rekenen op een grotere toegeeflijkheid ten aanzien van de bouwplannen. Tot 1989 was de ontwikkeling van woningbouw vooral gedacht aan de westkant van de kern Woerden (Molenvliet). Daarna, door het beschikbaar komen van de polders Polanen, Cattenbroek en Breeveld-Zuid (voorheen gemeente Linschoten), bracht Snel en Polanen door de ligging ten zuidoosten van de binnenstad, de stedelijke opbouw van Woerden meer in evenwicht.

Geestdorp

Geestdorp was een kleistrook langs de Oude Rijn, die vruchtbaarder was dan het omliggende veengebied. Omdat het ook relatief hoog gelegen was, woonden er ook eerder mensen, zeker al in de 17e en 18e eeuw. In 1621 overstroomde de Rijn in de polder, omdat het water niet van een goede kade was voorzien, en niet bij een bemalingsgebied behoorde. Uit de bewaard gebleven administratie lijkt het dat Geestdorp administratief behoorde tot de polder Groot-Houtdijk.



Afbeelding 4 historische kaart Woerden 1870

2.3 Bestaande situatie

Op het perceel is een garagebedrijf gevestigd met een showroom, garage en opslagruimte. De totale oppervlakte aan bebouwing is 705 m². De showroom en garage is aan de wegzijde opgeknipt in 4 delen met op ieder deel haaks op de weg een zadeldak. Het dak op de showroom is hoger ten opzichte van de andere 3 daken. Achter de showroom en garage ligt een lager gebouw bestaande uit betonplaten en een schuin aflopend dak van golfplaten. Rechts van de showroom ligt een losse schuur van hout met een schuin aflopend dak met golfplaten. De bebouwing ligt gedeeltelijk in de oeverlijn, waardoor vanaf de Oude Rijn een gesloten wand wordt ervaren.



Afbeelding 5 *vooraanzicht garage en showroom*



Afbeelding 6 *aanzicht vanaf de Oude Rijn*

2.4 Nieuwe situatie

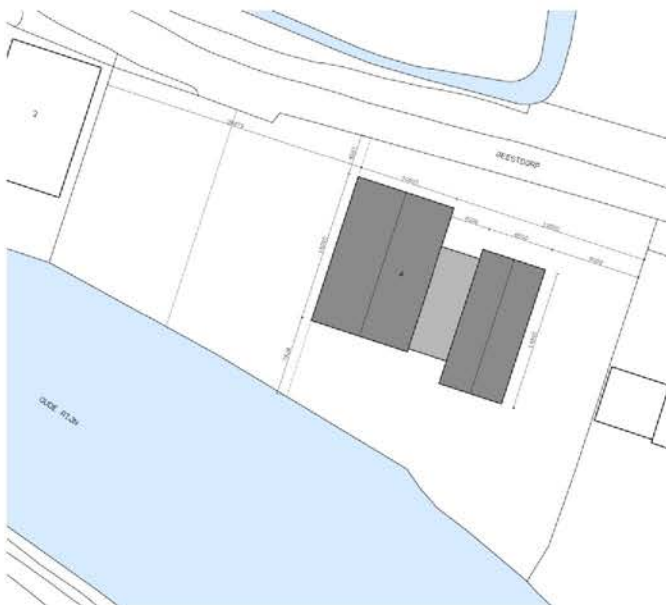
In de nieuwe situatie wordt alle bestaande bebouwing (705 m²) op het perceel gesloopt. In ruil voor de sloop en de sanering van het garagebedrijf mag één woning worden teruggebouwd. Volgens het geldende beleid mag de woning een maximale inhoud krijgen van 600 m³ en een bijgebouw van 50 m². De mogelijkheid bestaat wel dat indien elders in het buitengebied van Woerden bebouwing wordt gesloopt een grotere woning of bijgebouw mag worden gebouwd. Deze mogelijkheid is in de regels verwerkt via een afwijking.

Geestdorp is een weg die aan de zuidzijde grenst aan de Oude Rijn en aan de noordzijde aan de polder Groot-Houtdijk. Aan de noordzijde is sprake van een relatief open lint met diverse functies, zoals woningen, een manege, een begraafplaats en boerderijen. Aan de zuidkant is sprake van een gesloten bebouwingslint met nagenoeg geen doorzicht naar de Oude Rijn. Dit komt enerzijds door de bebouwing en anderzijds door de dichte begroeiing. De bebouwing bestaat grotendeels uit woningen met af en toe een bedrijf.

Het onderhavige perceel ligt omringd door woningen. Door sloop van het garagebedrijf en het terugbouwen van een woning met bijgebouw wordt een meer open karakter gecreëerd, waarbij vooral langs de Oude Rijn kwaliteitswinst wordt behaald. De kavel is dusdanig ruim dat een groot deel onbebouwd blijft. Daardoor wordt er een meer open beeld gecreëerd, waarbij nieuwe doorzichten naar de Oude Rijn ontstaan. De gesloten bebouwde wand wordt verwijderd en daarvoor in de plaats komt een ruime tuin terug. Om te garanderen dat de tuin niet wordt bebouwd, wordt deze bestemd als 'groen' waarbij er geen bouwmogelijkheden zijn. Daarnaast wordt het rommelige beeld door de verschillende bebouwing en de geparkeerde auto's vervangen door een rustig ingericht perceel wat meer past bij het karakteristiek van het lint. Zowel de nieuwe woning als het bijgebouw worden haaks op de weg gerealiseerd, waarbij er tussen het bijgebouw en de woning nog ruimte zit. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling zal de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Oude Rijn dan ook sterk verbeteren. Daarmee past het plan op de Oeverwal.



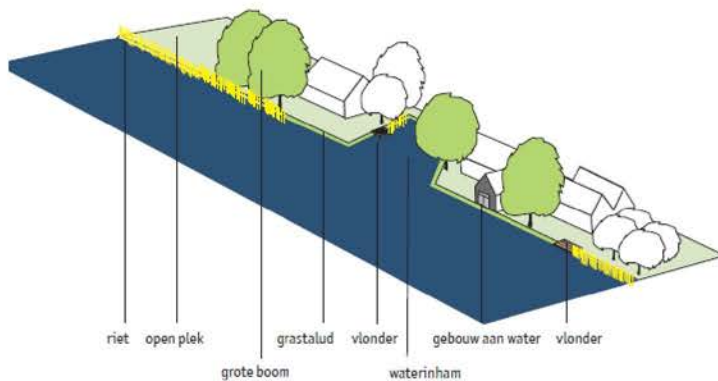
Afbeelding 7 *impressie voorgevel nieuwe woning en bijgebouw*



Afbeelding 8 *nieuwe situatie*

2.5 Inrichtingsschets perceel

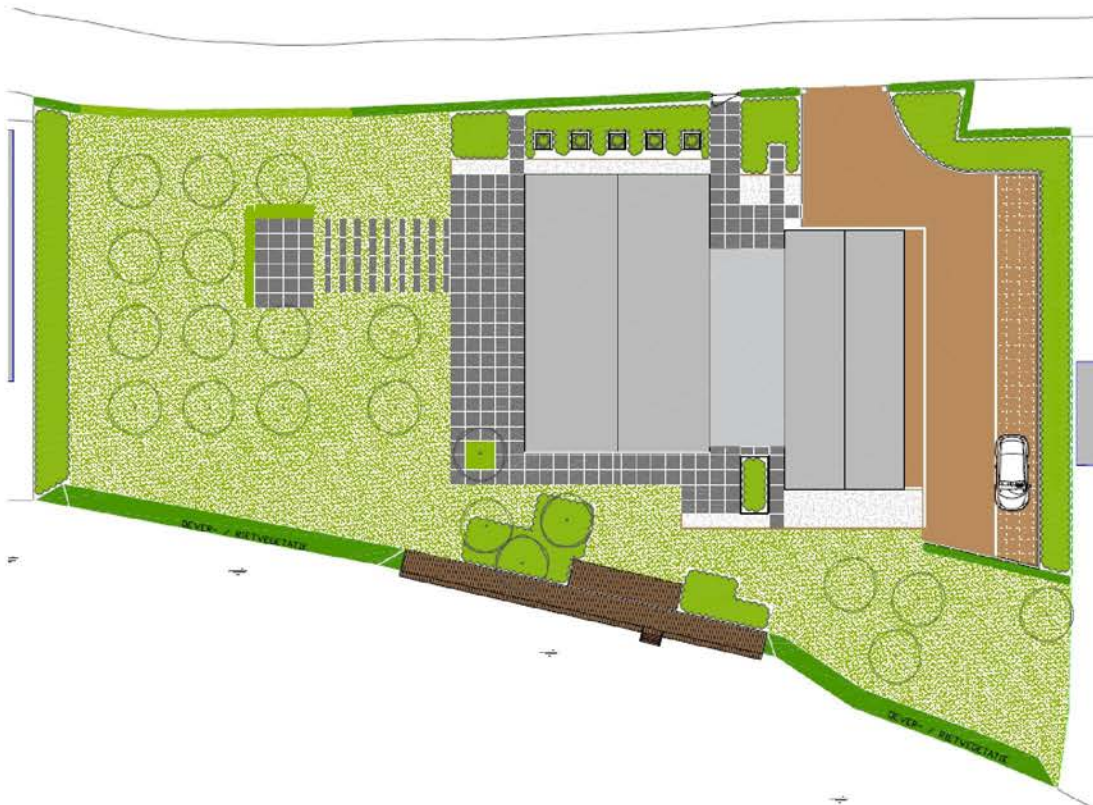
Omdat het perceel langs de Oude Rijn ligt dient bij de inrichting van het erf rekening gehouden te worden met het beleid voor oeverwallen. Het rapport 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden' dient hierbij als inspiratie. Kenmerkend voor de oevers van de Oude Rijn is dat deze buiten de dorpen een groen, zacht, kleinschalig, lommerrijk beeld hebben en laag en dichtbij het water liggen. Plaatselijk kan een vlonder of aanlegsteiger voor een boot voorkomen. Doordat het water plaatselijk de oeverzone binnendringt wordt het contact met de rivier van de wegen en vanuit de tuinen vergroot. Het beplantingsbeeld is gedifferentieerd: veel grote bomen, boomgaarden, graslanden en moerasbosjes (zie ook paragraaf 3.4).



Afbeelding 9 oevers Oude Rijn (rapport 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden')

Inrichting erf

Zowel de woning als het bijgebouw worden haaks op de weg gerealiseerd. Voor de woning wordt een siertuin aangelegd met diverse plantenbakken en bij het gebied passende beplantingen. Tussen de siertuin en de woning is gekozen voor een halfverharding bestaande uit grint/split. Langs de weg wordt over de breedte van het hele perceel een beukenhaag aangelegd. Deze wordt 2 keer doorkruist door enerzijds een ontsluiting voor voetgangers naar de entree van de woning en anderzijds ten oosten door een ontsluiting voor de auto's. De ontsluiting voor voetgangers bestaat uit tegels en de ontsluiting voor de auto's bestaat uit straatbakstenen met ten oosten een parkeerstrook voor minimaal 3 auto's. De tegels worden ook rondom de hele woning en tussen de woning en het bijgebouw gebruikt. De ontsluiting voor auto's sluit aan op het bijgebouw en loopt door tot net achter het bijgebouw. De ruimte tussen het bijgebouw en de Oude Rijn wordt ingezaaid met gras en/of een kruidenmengsel en voorzien van een aantal bomen, zoals de prunus, Malus en Tilia. Het gras/kruidenmengsel wordt ook achter de woning en aan de westkant gezaaid met her en der een boom en aan de westkant een boomgaard bestaande uit de genoemde bomen. In dit deel van de tuin wordt ook een terras met pergola aangelegd. Direct langs de oever wordt een oever en/of rietvegetatie aangelegd. Deze wordt ter hoogte van de woning onderbroken door een vlonder. De erfscheiding aan de oostkant zal volledig bestaan uit beplanting en een 'groene' schutting beplant met Hedera Helix. Aan de westkant zal de erfscheiding alleen uit beplanting bestaan.



Afbeelding 10 inrichtingsplan

Conclusie

Het inrichtingsplan is geïnspireerd op het beleid voor de oeverwallen (zie ook paragraaf 3.4). De woning en het bijgebouw worden haaks op de weg aangelegd, waarbij de rest van het perceel voorzien wordt van een groene inrichting bestaande uit gebiedseigen beplanting en bomen. Zo wordt het westelijk deel van het perceel geheel ingezaaid met een gras/kruidenmengsel en voorzien van een bij het lint passende boomgaard. Aan de oostkant wordt de ontsluiting aangelegd met ruimte voor parkeren. Door de gekozen situatie van de woning, het bijgebouw en de groene inrichting worden nieuwe doorzichten gecreëerd wat ten goede komt aan de beleving van de Oude Rijn. Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het Rijk wil de ruimtelijk-economische structuur van Nederland verbeteren door te zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen. Door sanering van een garagebedrijf langs de Oude Rijn en daarvoor terugbouwen van een woning is sprake van een aanzienlijke kwaliteitswinst.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie/Provinciale Verordening

De provincie Utrecht heeft in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en haar Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 haar planologische kader opgenomen. Op 12 december 2016 is een herijkte versie vastgesteld. In deze versie zijn de oorspronkelijke structuurvisie (04-02-2013) en de 1^e en 2^e herziening opgenomen (10-03-2014 en 03-11-2014). De structuurvisie en de verordening bevatten het juridische toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De gemeente dient een ruimtelijk initiatief dan ook te toetsen aan de hand van deze provinciale Structuurvisie en provinciale Verordening.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij is aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV: zie hierna) een belangrijke rol. De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

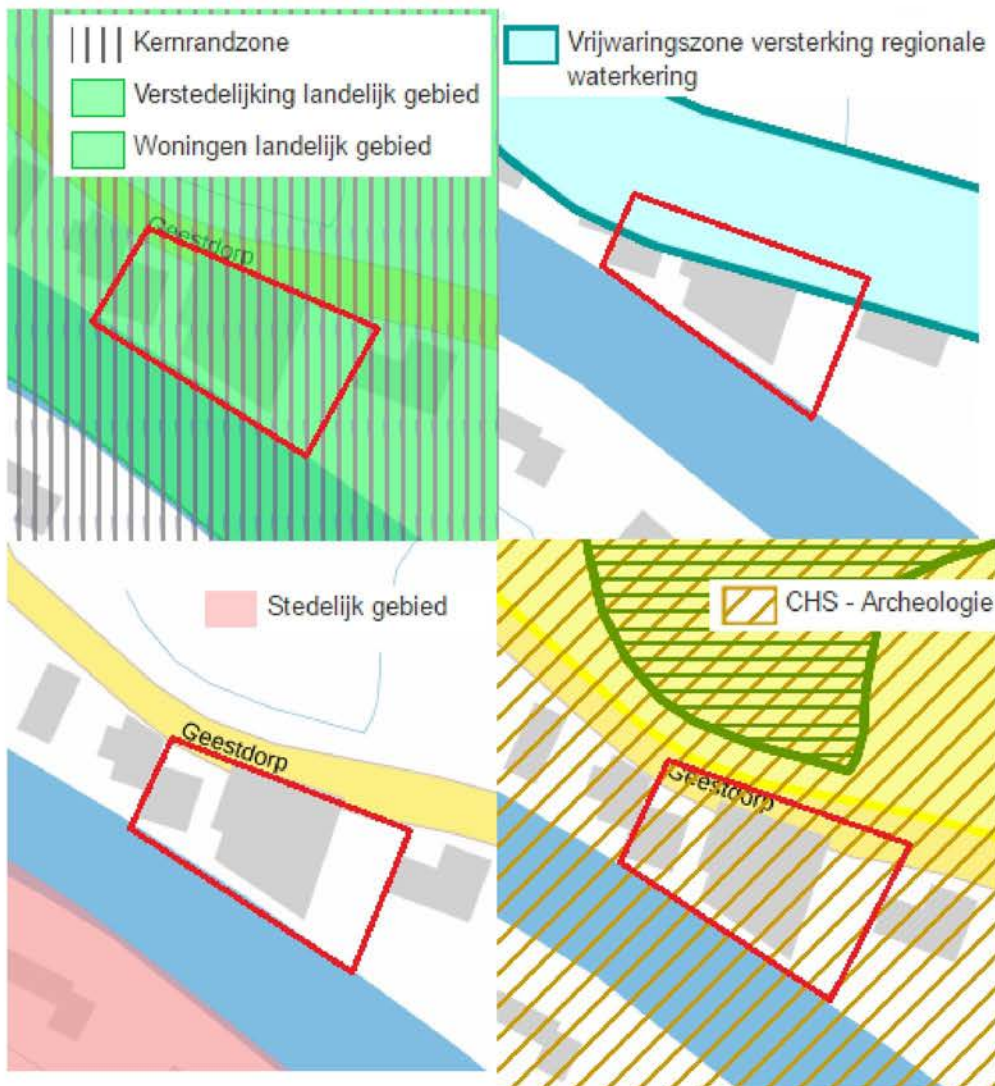
- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woonwerk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen.

Het perceel ligt buiten het bestaand stedelijk gebied (rode contour) in de kernrandzone. In de Structuurvisie is aangegeven dat Ruimtelijke kwaliteit een centrale plek heeft. De provincie gaat niet meer uit van kwantiteit, maar van kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen buiten de contour worden via algemene regels in de kernrandzone mogelijk gemaakt zonder verdere procedure, mits de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar versterkt wordt. De aard en omvang van de verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot de gewenste kwaliteitsversterking. Voor bestaande stedelijke functies in het buitengebied wordt ruimte geboden deze te wijzigen in een andere stedelijke functie, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke impact op de omgeving daarbij niet toeneemt, en liever nog afneemt. In de Verordening zijn de regels opgenomen voor de Kernrandzone (artikel 3.5). Ten behoeve van het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone of in stedelijk gebied kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in een evenredige verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, en
- landschappelijk goed inpasbaar is en in aansluiting op stedelijk gebied wordt gerealiseerd, of bij incidentele ontwikkelingen in aansluiting op overige verstedelijkte structuur, en
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.



Afbeelding 11 kaarten Provinciale Ruimtelijke Verordening

Ruimtelijke kwaliteit

De Oude Rijn gaat in toenemende mate verscholen achter bebouwing. Ook het groene karakter van de rivier gaat hiermee gestaag achteruit. Het contact met de Oude Rijn en het zicht over de rivier heen vanaf de aangrenzende wegen ontbreekt reeds op grote stukken. Met name vanuit de kernen van Woerden en Bodegraven heeft zich over een grote lengte aaneengesloten lintbebouwing ontwikkeld. Op de onderhavige locatie is een garagebedrijf gevestigd waarbij bijna de gehele locatie is bebouwd. Hierdoor is de Oude Rijn nauwelijks zichtbaar. De sloop van het garagebedrijf en de bouw van slechts één vrijstaande woning in een groene setting biedt de kans om de relatie met de Oude Rijn te herstellen.

Belangrijk uitgangspunt van de voorliggende ontwikkeling is het vergroten van de zichtbaarheid van de Oude Rijn. Door nieuwe zichtlijnen te creëren wordt de beleefbaarheid van de Oude Rijn vergroot. Derhalve is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse (zie ook paragraaf 2.4 en 2.5). Daarnaast sluit de woonfunctie meer aan bij de omliggende percelen waarop over het algemeen ook woningen staan. In ieder geval zullen de verkeersbewegingen aanzienlijk afnemen, waardoor de kwaliteit en de leefbaarheid in de omgeving verbetert.

Conclusie

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de kaders van zowel de Structuurvisie en verordening.

Gebiedskatern Groene Hart

Nederland heeft een rijke diversiteit aan landschappen. veel van deze landschappen zijn uniek, niet alleen binnen ons eigen land, maar ook buiten onze grenzen. Het Ministerie heeft aangegeven welke twintig landschappen in ons land zó uniek zijn, dat we extra aandacht moeten besteden aan het behoud, beheer en de ontwikkeling ervan. Met het benoemen van de 'kernkwaliteiten' van de nationale Landschappen heeft het Ministerie invulling gegeven aan datgene wat die landschappen van alle andere gebieden in ons land onderscheidt.

Het is de taak van de provincies om de nationale Landschappen exact te begrenzen en de kernkwaliteiten uit te werken. Uit de begrenzing blijkt dat Utrecht voor het grootste deel in een nationaal Landschap ligt. Met het uitwerken van de kernkwaliteiten in de kwaliteitsgids Groene Hart geeft de provincie Utrecht antwoord op een aantal vragen. Wat betekenen bijvoorbeeld 'openheid', '(veen)weidekarakter' of 'samenhangend stelsel' eigenlijk? het doel van de kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de utrechtse landschappen, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat.

Het nationaal Landschap Groene Hart bestaat met name uit drie met elkaar samenhangende deelgebieden, met elk hun eigen kernkwaliteiten.

- Hollands-Utrechts veenweidegebied:
 - grote mate van openheid;
 - veenweidekarakter;
 - strokenverkaveling met hoog percentage water-land.
- de waarden (Alblasserwaard, Krimpenerwaard, Lopikerwaard):
 - grote mate van openheid;
 - verkavelingspatroon;
 - groen karakter door beplante dijken en kaden.
- de plassen (met name Vinkeveense, Loosdrechtse, nieuwkoopse en reeuwijkse plassen):
 - besloten oeverwal met veel buitenplaatsen;
 - open veenplassen;
 - veenweidekarakter.

De kernkwaliteiten zijn door de drie Groene Hartprovincies samen uitgewerkt in de “voorloper Groene Hart 2009-2020”. De voorloper stelt dat openheid en (veen)weidekarakter (inclusief de strokenverkaveling, lintbebouwing etc.) de belangrijkste kwaliteiten van het nationaal Landschap zijn.

Voor het onderhavige plan is met name de kernkwaliteit ‘openheid’ van belang. Openheid wordt daarbij vooral als ‘zicht’ gedefinieerd. De mate van openheid in een gebied wordt bepaald door maat en schaal van het betreffende gebied, door elementen in en de randen van het gebied. openheid is dus meer dan een groot leeg weidegebied of een open watervlakte. Door toevoeging van meer grootschalige bebouwing, windmolens en boselementen kan het gevoel van openheid snel worden aangetast. Openheid is een kwetsbare kernkwaliteit. De openheid van grote delen van het Groene Hart is een schaars goed in de volle randstad. Inwoners van de randstad hebben behoefte aan deze openheid, als contrast tot de bebouwde rand er omheen.

Conclusie

Onderhavig plan draagt bij aan het creëren van meer openheid langs de Oude Rijn. Door het slopen van de bebouwing van het garagebedrijf en het terugbouwen van een woning ontstaan er meer zichtlijnen op de Oude Rijn. Het perceel wordt ingericht met een grote tuin, waardoor de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Oude Rijn sterk wordt verbeterd. Het plan voldoet hiermee aan de kwaliteitsgids.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden / versterken;
- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig / zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk

De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als vertrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden. De rijke cultuurhistorie van Woerden vormt een belangrijke inspiratiebron bij toekomstige ontwikkelingen. Hierbij past naast het ruimte bieden aan verstedelijking ook het constant versterken van groen- en blauwstructuren, zodat robuuste verbindingen ontstaan, die de landschappelijke structuur versterken. Het versterken van de verschillen tussen het veenweidegebied en de oeverwalzone maakt deel uit van deze ambitie.

Het onderhavige plan ligt direct langs de Oude Rijn in het buitengebied. De gemeente wil in deze zone op termijn ruimte bieden aan groei buiten de rode contour. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen: enerzijds kunnen woonmilieus ontwikkeld worden die aanvullend zijn op de binnenstedelijke locaties en in kwalitatieve zin iets toevoegen aan Woerden, zoals vrije kavels. Anderzijds kan daarmee de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal versterkt worden.



Afbeelding 12 uitsnede kaart Ruimtelijke Structuurvisie

Aanpassingsvoorstel structuurvisie

In 2012 is besloten de structuurvisie aan te passen. Dit omdat in de loop van de tijd planologische inzichten zijn veranderd.

De belangrijkste wijzigingen sinds het vaststellen van de structuurvisie in 2009 vloeien voort uit het motto van de huidige gemeenteraad. Dit motto luidt: slanke overheid, sterke samenleving. In het aanpassingsvoorstel zijn de volgende ambities benoemd:

- Kwaliteit Woerden verder ontwikkelen: Die kwaliteiten zijn een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart. Dit is de ambitie zoals die verwoord is in de originele structuurvisie. Die ambitie blijft ongewijzigd.
- Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt: Het belang van de (rijke) Woerdense cultuurhistorie voor de toekomstige ontwikkelingen blijft ongewijzigd. Het benadrukken van de identiteit van het veenweidegebied en het oeverwalgebied en de verschillen daartussen staat voorop. Voor de uitvoering doen wij in de toekomst meer een beroep op de samenleving en gaan wij minder zelf doen.
- Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk: Woerden wil investeren in de bestaande woon - en werkgebieden. Hiervoor is het nodig dat met name in de kleine kernen meer gebouwd kan worden.
- Woerden goed bereikbaar: Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed kunnen functioneren van een gemeente.
- Regionale functie verder uitbouwen: Op dit punt hebben sinds 2009 de grootste veranderingen plaatsgevonden. Met name op het gebied van bedrijventerrein heeft de gemeente geen ambitie meer om een regionale opvangfunctie te vervullen. Inmiddels is besloten om geen regionaal bedrijventerrein te vestigen in de polder Bijleveld.
- Respect voor historie, ruimte voor groei: Dit is het overkoepelende motto voor de ruimtelijke structuurvisie. Deze visie blijft staan, maar de huidige crisis zal hier en daar wel tot aanpassingen en een andere fasering leiden.

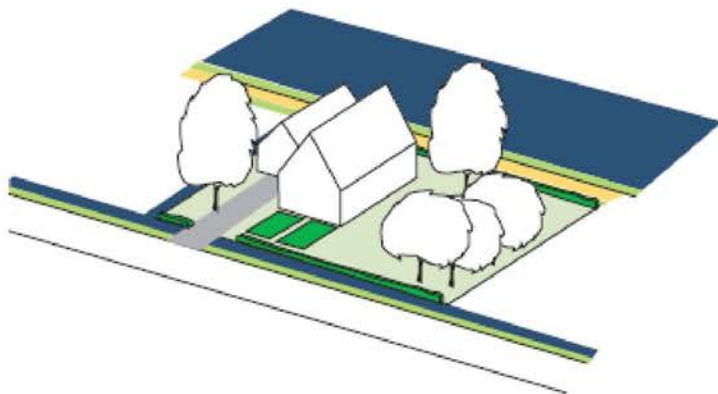
Het bestaande landschap van Veenweidegebied en Oeverwal blijft het vertrekpunt voor de structuurvisie. De verschillen tussen deze twee landschappen moeten duidelijk blijven. Dit betekent zoveel mogelijk bouwen in de kernen en alleen daarbuiten als dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is daarom geen ruimte meer voor grootschalige groeimodellen van woningbouw of bedrijventerreinen.

Conclusie

De relatie tussen de Oude Rijn en Geestdorp is in de huidige situatie ernstig verstoord door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing. Het onderhavige plan biedt de kans om de relatie met de Oude Rijn te herstellen. Belangrijk uitgangspunt van de voorliggende ontwikkeling is dan ook het vergroten van de zichtbaarheid van de Oude Rijn. Door nieuwe zichtlijnen te creëren wordt de zichtbaarheid c.q. beleefbaarheid van de Oude Rijn vergroot. Daarmee draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan de wens om de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal te versterken.

Versterken oeverwallen Oude Rijn in het venster Bodegraven-Woerden

Het versterken van de oeverwallen is een belangrijke ambitie van de gemeente Woerden. Gestreefd wordt naar het behouden en versterken van de lommerrijkheid, de essentiële doorzichten, de historische beleefbaarheid van het Jaagpad en de Limes en tot slot het bieden van een plek aan water en natuur. Hiervoor is samen met de gemeente Bodegraven al eerder beleid vastgesteld, 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden'. Dit beleid is met name van toepassing voor het inrichten van het erf. In de zone tussen de Oude Rijn en de weg is de (woon)bebouwing langs of haaks op de rivier gericht. Per kavel is sprake van één (woon)gebouw met maximaal één klein bijgebouw. 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 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. Plaatselijk kan een vlonder of aanlegsteiger voor een boot voorkomen. Doordat het water plaatselijk de oeverzone binnendringt wordt het contact met de rivier van de wegen en vanuit de tuinen vergroot. Het beplantingsbeeld is gedifferentieerd: veel grote bomen, boomgaarden, graslanden en moerasbosjes. Verhardingen van gebakken klinkers en grind passen op het voorerf en bij de dorps bebouwing aan de rivieroever.



Afbeelding 13 Dorps bebouwing aan rivier

Bij het versterken van de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal dient aandacht te worden besteed aan het versterken van de lommerrijkheid, behoud of versterking van de essentiële doorzichten, verbeteren van de toegankelijkheid en historische beleefbaarheid en de water- en natuuropgave in de oeverwal. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle oost/west verbindingen mogen hierbij zo min mogelijk onderbroken worden en zouden eventueel zelfs hersteld kunnen worden, zoals het jaagpad langs de Oude Rijn en de archeologisch zeer waardevolle Limesweg. Voor het plangebied zijn onder andere de volgende aandachtspunten van toepassing:

- de achter- en zijkanten van bebouwde percelen beplanten met streekeigen beplanting, achterkanten in te passen in het lommerrijke beeld van de oeverwal en om de randen van de doorzichten te begeleiden met beplanting;
- zichtlijn verbeteren tussen historische structuren of historische bebouwing door het niet toestaan van storende nieuwe bebouwing of beplanting of eventueel verwijderen van storende bebouwing of beplanting;
- doorzichten vanaf de oeverwal naar de open weidegebieden verbeteren, waarbij beplanting in de lijn van de slagenverkaveling wordt behouden, maar andere storende bebouwing en overige beplanting verwijderd wordt.

Conclusie

Het onderhavige plan en het erfinrichtingsplan voldoet aan het oeverwallenbeleid. Er is sprake van een compacte woning met één bijgebouw met aan de voorzijde, achterzijde en westzijde een groen erf voorzien van gebiedseigen beplanting, bomen en een halfverharding bestaande uit grint/split. Direct langs de woning wordt een deel ingericht met tegels. De oostzijde van het erf wordt ingericht voor de ontsluiting, parkeren en de aanleg van een boot. Dit deel van het erf bestaat uit straatbaksteen. Het plan voldoet hiermee aan het rapport versterken oeverwallen.

Welstandsbeleid Woerden

In de welstandsnota staat per gebied/ wijk welke welstandseisen gelden. In 2009 is het aantal welstandsvrije gebieden uitgebreid. De volgende gebieden zijn nog welstand plichtig:

- binnenstad Woerden
- beschermd dorpsgezicht Kamerik
- waardevolle bebouwingslinten buitengebied
- A12 zone
- nieuwe (her)ontwikkelingslocaties



Afbeelding 14 welstandsgebieden

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de welstandsnota uit 2009. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning). Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Woerden vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering. Het plangebied maakt in dit kader deel uit van het gebied 'Oude Rijnlint' wat een bijzonder welstandsgebied is waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. 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. In de welstandsnota zijn een aantal specifieke criteria opgenomen voor dit gebied. Het gaat om criteria met betrekking tot materiaal en kleur, architectonische uitwerking, massa en ligging.

Conclusie

Bij het ontwerpen van de nieuwe woning en het bijgebouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de genoemde criteria in de welstandsnota. Het plan is dan ook in overeenstemming met de welstandsnota.



Afbeelding 15 voorgevel nieuwe woning met bijgebouw

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grond water in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek

Door het bureau grondslag is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 17-03-2017 kenmerk 9367 en een nader onderzoek naar Kobalt en Formaldehyde in het grondwater en PAK in de grond, d.d. 08-06-2017.

Verkennend en nader bodemonderzoek

Met het verkennend onderzoek is een verontreiniging met PAK aangetoond in de bovengrond ter plaatse van de olieafscheider. Ter plaatse dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd. In het nader onderzoek wordt bepaald of het sterk verhoogde gehalte reproduceerbaar is. Indien dit het geval is zal de verontreiniging verder in beeld worden gebracht middels afperkende boringen. Daarnaast is in het grondwater ter plaatse van de werkplaats een sterke verontreiniging met kobalt aangetoond. Er dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de ernst en mate van de grondwaterverontreiniging met kobalt. Naast het verkennend onderzoek is tevens een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding van dit onderzoek zijn de resultaten van voorgaande onderzoeken waarbij een brandstofverontreiniging is aangetoond in grond en grondwater. Er is sprake van drie verontreinigingsspots (tankenpark, voormalige pomplocatie en boring 109):

Tankenpark

- De omvang van de verontreiniging met minerale olie is in de voorgaande onderzoeken reeds in kaart gebracht. De omvang van de verontreiniging in grond bedraagt circa 150 m³, waarvan circa 60 m³ sterk verontreinigd is met minerale olie. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De sanering is spoedeisend vanwege de aanwezige humane risico's.

Voormalige pomplocatie

- De omvang van de verontreiniging met vluchtige aromaten is in kaart gebracht voor zover de terreinsituatie dit mogelijk maakt (openbare weg). De omvang van de verontreiniging in grond bedraagt circa 1.140 m³, waarvan circa 250 m³ sterk verontreinigd is met aromaten. De omvang van de verontreiniging in grondwater bedraagt circa 2.600 m³, waarvan circa 360 m³ sterk verontreinigd is met aromaten. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De sanering is spoedeisend vanwege de aanwezige humane risico's.
- De verontreiniging is te relateren aan de voormalige pomplocatie. De verontreiniging is hoogst waarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Boring 109

- De omvang van de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten is in kaart gebracht. De omvang van de licht tot matige verontreiniging in de grond bedraagt circa 80 m³. Er is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

Nader bodemonderzoek nav onderzoek d.d. 17 maart 2017

De omvang van een verontreiniging met PAK in de grond en kobalt in het grondwater is in dit nadere onderzoek vastgelegd. De omvang van de verontreiniging met PAK in grond bedraagt circa 175 m³. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De sanering is niet spoedeisend. De verontreiniging met PAK is te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen. De omvang van de grondwaterverontreiniging met kobalt is volledig in kaart gebracht. De omvang van de verontreiniging in grondwater bedraagt circa 20 m³. Het betreft een plaatselijke verhoging. In het grondwater ter plaatse van het tankenpark is een verhoogd gehalte voor formaldehyde ten opzichte van het indicatief niveau voor ernstige verontreiniging aangetoond. Deze verontreiniging wordt met de te verrichten bodemsanering meegenomen. De verontreiniging met formaldehyde is te relateren aan het vulmiddel dat gebruikt is bij de ondergrondse tanks.

De verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987, waardoor er **geen** sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Opmerkingen en aanbevelingen

Voorafgaand aan de nieuwbouw is een bodemsanering noodzakelijk. Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient de bodemsanering gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegde gezag ten aanzien van de verontreiniging is de provincie Utrecht. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de sanering een saneringsplan op te stellen, waarin de aanpak van de sanering en de randvoorwaarden worden beschreven.

Conclusie

Op basis van de recent uitgevoerde bodemonderzoeken is geconcludeerd dat de bodem voor de bouw van de nieuwe woning gesaneerd dient te worden. De eigenaar is hiervan op de hoogte en zal een saneringsplan laten opstellen en op basis daarvan de bodem saneren. Uit de aangeleverde kostenraming blijkt dat de eigenaar beschikt over de financiële middelen om de sanering uit te voeren (advies ODRU 04-09-2017).

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Onderzoek

Door het HGO advies is op 15 juni 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van het geluidsniveau op de nieuw te realiseren woning ten behoeve van de toetsing aan de wettelijke normering Wet geluidhinder.

Tevens kan hiermee worden vastgesteld of er een noodzaak is voor een eventueel hogere waarde besluit. Op basis van de geluidsbelasting op de woning wordt tevens de benodigde gevelisolatie inzichtelijk gemaakt.

Het akoestisch onderzoek omvat de geluidsbelasting op het perceel ten gevolge van het wegverkeer op de Geestdorp, de N405 (de Kruijin/van Teylingenweg) en Bastion Willem. De geluidszone van de overige wegen in de omgeving reikt niet tot over het perceel.

Deze zijn om deze reden verder buiten beschouwing gelaten. Bastion Willem betreft een weg met een 30 km/h regime, deze weg is bij het onderzoek betrokken ten behoeve van het inzicht in de goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek is gebleken dat het wegverkeerslawaai op de woning maximaal 53 dB Lden bedraagt ten gevolge van de Geestdorp. Hiermee wordt de maximale normering voor deze situatie niet overschreden. De geluidbelasting exclusief de correctie Art. 110g Wgh bedraagt maximaal 58 dB. De noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden is aanwezig na afweging van geluidsreducerende maatregelen. Op de achtergevel van de bebouwing bedraagt de geluidsbelasting maximaal 47dB ten gevolge van de Kruijin. Gelet hierop is er sprake van een geluidsluwe achtergevel. De gevelisolatie om te voldoen aan de wettelijke binnenwaarde bedraagt maximaal 25 dB.

Conclusie

De geluidbelasting op de woning is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale hogere grenswaarde. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een hogere grenswaarde te verlenen. Het aspect geluid vormt hierdoor geen belemmering voor het plan.

4.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Nabij de Geestdorp 4 liggen geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor.



Afbeelding 16 risicokaart

Elektromagnetische straling

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



Afbeelding 17 uitsnede kaart antenneregister.nl

Conclusie

Het realiseren van de woning is vanuit externe veiligheid aanvaardbaar.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand.

Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven en woningen. Volgens de VNG geldt hier een maximale richtafstand van 50 meter. Op het perceel Geestdorp 10 is de Manege Morgenstond gevestigd en op Geestdorp 1 is het bedrijf C. van Maanen gevestigd. Op beide bedrijven worden paarden gehouden. Op Kruipin 1 is De Leeuw Woonschuur gevestigd. Volgens het bedrijveninformatiesysteem van de Omgevingsdienst regio Utrecht worden hier diverse werkzaamheden verricht: het kleinschalig houden van dieren en showroom woonaccessoires. Aan de afstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan. De bedrijven worden niet belemmerd door de nieuwe woning.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is de realisatie van de woning aanvaardbaar.

4.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de volgende gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van een woning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom.

De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Het perceel is op dit moment volledig verhard en in gebruik door het garagebedrijf. Hierdoor is de kans zeer gering dat zich op het perceel beschermde soorten bevinden. Omdat de bestaande bebouwing gesloopt gaat worden en zich daarin wel beschermde soorten kunnen bevinden is toch een quickscan ecologie uitgevoerd door Habitus natuur & landschap d.d. 16 december 2016 (hierin is al rekening gehouden met de nieuwe Wet natuurbescherming).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van beschermde gebieden die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De Nieuwkoopse Plassen liggen het dichtstbij, op circa 7 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het NNN, tevens belangrijk weidevogelgebied, ligt op circa 5 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden worden effecten op deze gebieden uitgesloten.

Soortenbescherming

De onderstaande tabel biedt een totaaloverzicht van de ecologische risico's in dit project met betrekking tot de Flora- en faunawet. In de tabel staan onder andere de (mogelijk) aanwezige soorten. Per werkzaamheid is weergegeven welke verbodsbepalingen kunnen worden overtreden en welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten te voorkomen of te beperken (mitigeren).

Soort (groep)	a/m ¹	Beschermingsregime	Functie ²	Mogelijke vertreding artikel Wn	Locatie in het projectgebied	Maatregel
Vogels zonder jaarrond beschermd nest	m	Vogels (Artikel 3.1 Wn)	n	3.1 lid 2	Garage	Werken buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) of na broedvogelinspectie door een ecooloog om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.
Rugstreepd	m	Habitatrichtlijn (Artikel 3.2 Wn)	v	3.5 lid 1 3.5 lid 4	Hoop zand	De hoop zand dient niet te worden vergraven voor 1 april 2017 omdat er mogelijk rugstreepdaden in overwinteren. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de mogelijke vestiging van de rugstreepd. Dit kan door een ecologisch werkprotocol op te laten stellen door een deskundig ecooloog. In dit protocol kunnen maatregelen worden opgenomen zoals het plaatsen van paddenschermen, waardoor overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee vertraging wordt voorkomen.
Vleermuizen	m	Habitatrichtlijn (Artikel 3.2 Wn)	v	3.5 lid 1 3.5 lid 4	Garage	De garage dient niet te worden gesloopt voordat soortgericht onderzoek is verricht. Verricht soortgericht onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het projectgebied. Dit onderzoek dient conform het vleermuisprotocol te worden uitgevoerd in de periode mei - september.

Onderstaand is onderbouwd waarom bepaalde werkzaamheden tot overtredingen kunnen leiden en waarom de maatregelen nodig zijn:

- Bij het slopen van de garage is er kans op overtreding van de Wet natuurbescherming voor vogels met een niet-jaarrond beschermd nest. Hiervan is sprake als er nesten worden vernietigd of beschadigd.
- Bij het ontgraven van de hoop zand in de winter (voor 1 april 2017) kunnen er rugstreepdaden worden gedood. Dit betreft een overtreding van artikel 3.5 lid 1. Verder zouden rustplaatsen kunnen worden beschadigd of vernield wanneer de rugstreepd zich vestigt tijdens de werkzaamheden. Dit betekent een overtreding van artikel 3.5 lid 4.
- Bij het slopen van de garage kunnen mogelijke verblijfslocaties van vleermuizen worden vernietigd en vleermuizen worden gedood. Er is hier kans op overtreding van respectievelijk artikel 3.5 lid 4 en 3.5 lid 1 van de Wet natuurbescherming. Het gaat om de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en de baardvleermuis.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Op 13 juni 2017 is de nadere inspectie van het te slopen pand uitgevoerd op de geschiktheid voor vleermuizen.

Het gehele gebouw is enkelwands hout of steen. Er is geen spouwmuur aanwezig waar vleermuizen in zouden kunnen. Ook is er geen ruimte tussen platen of planken aanwezig. De zolderruimte is altijd in gebruik geweest en hier zijn zowel tijdens de ecologische quickscan als tijdens het tweede locatiebezoek geen sporen (zoals uitwerpselen of voedselresten) van vleermuizen aangetroffen. Verder leidt de opening naar een ruimte tussen de zolderruimte en de benedenruimte. Deze ruimte is niet geschikt voor vleermuizen en ook beneden zijn geen uitwerpselen aangetroffen. Aan de noordkant van het dak zitten twee openingen van waar uit een ruimte tussen de dakpannen en het dakbeschot (spaanplaten) toegankelijk is. Het dak is niet geïsoleerd en zal daarom qua temperatuur weinig afwijken van de buitentemperatuur. Dat wil zeggen zeer warm op zonnige dagen en zeer koud in de winter. Deze omstandigheden zijn niet ideaal voor vleermuizen. Verder bevinden de openingen zich op een slechte plek voor vleermuizen. De ene opening zit direct achter een buis en hier was bovendien spinrag aanwezig (aanwezigheid van spinrag duid op geen gebruik door vleermuizen).

De andere opening bevindt zich net boven de dakrand waardoor de aanvliegeroute beperkt wordt. Beide openingen zijn met een zaklamp en boomcamera geïnspecteerd op uitwerpselen van vleermuizen, welke niet zijn aangetroffen.

Conclusie

Uit de quickscan is gebleken dat de uit te voeren werkzaamheden mogelijk negatieve effecten hebben op beschermde soorten. Om dit te voorkomen zijn een aantal maatregelen voorgeschreven. Deze maatregelen dienen uitgevoerd te worden voordat de werkzaamheden starten. Voor het wijzigen van de bestemming is de uitgevoerde quickscan voldoende. Uit het nader onderzoek naar vleermuizen is gebleken dat het te slopen pand geen geschikte verblijfsplaatsen heeft voor vleermuizen. De kans is daarom erg klein dat vleermuizen gebruik maken van het gebouw. Een nader soortgericht onderzoek naar vleermuizen is niet meer noodzakelijk.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterkoers 2016-2021

Het Hoogheemraadschap heeft haar ambities en lange termijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan [Waterkoers 2016-2021](http://www.waterschaponline.nl/hdsr/) (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De *Waterkoers* is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*. In de *Waterkoers* wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water. Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

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

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

Ruimtelijke adaptatie

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

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

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

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

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Op 25 april 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er mogelijk waterbelangen in het geding zijn. Het plan is daarom voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Plan

Het perceel ligt direct aan de Oude Rijn. Op het perceel is nu nog een garagebedrijf gevestigd, maar deze wordt gesaneerd. Dit houdt in dat alle bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een woning teruggebouwd met een bijgebouw. Doordat de inrichting van het perceel voor een groot deel groen wordt zal er veel minder verharding zijn dan nu het geval is. Deze ontwikkeling is positief.

Reactie Hoogheemraadschap

Het hoogheemraadschap heeft het volgende aangegeven.

Ligging boezemland

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

Wij adviseren om in de regels behorende bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' een voorwaarde toe te voegen dat het peil op een hoogte wordt gebracht en gehouden van minimaal NAP +0,10 m.

Inrichting erf

Wij adviseren om de vlonderconstructie niet over de gehele lengte van het perceel te laten lopen. Wij zien liever een meer natuurlijke groene oever, waar water- en oeverplanten zich kunnen ontwikkelen. De vlonderconstructie zoals ingetekend draagt niet bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Het (sterk) verkleinen van de vlonderconstructie past overigens ook in het gerefereerde beleid voor de versterking van oeverwallen, waar de voorkeur in vermeld staat voor 'geen beschoeiing (...), maar een natuurlijk talud met gras of riet'.

Aan de noordkant van het terrein zijn vier bomen ingetekend. Deze bevinden zich in de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering. Dit is in principe niet gewenst vanuit het oogpunt van de bescherming van de waterkering.

De regelgeving ten aanzien van het plaatsen van objecten en het uitvoeren van werken bij een waterkering zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. werkzaamheden binnen het plangebied, zowel in de waterstaatswerkzone van de waterkering als langs de oever van de Oude Rijn, is een Watervergunning van het waterschap nodig.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap is zowel het ontwerp als het bestemmingsplan aangepast. In de regels is opgenomen dat de woning kan worden gebouwd onder de voorwaarde dat het peil op hoogte wordt gebracht van minimaal +0,10 NAP. Deze voorwaarde is ook binnen de bestemming 'Groen' opgenomen. In het ontwerp is de vlonder verkleind, de insteekhaven is verwijderd en ook de bomen aan de noordkant zijn uit het ontwerp gehaald.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie).

Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister.

Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgeeft op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Het is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet beoogt het cultureel erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een aantal andere wetten ook aangepast, waaronder de Monumentenwet 1988 (inmiddels vervangen door de Erfgoedwet), de Wet op de Ruimtelijke Ordening (vervangen door Wet ruimtelijke ordening), de Ontgrondingenwet, de Wet Milieubeheer en de Woningwet. Ook is sinds 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Deze wet bundelt bestaande vergunnings- en toestemmingsstelsels die te maken hebben met ingrepen in de leefomgeving, zoals wonen, monumenten, ruimte en milieu. De omgevingsvergunning die voortkomt uit deze wet is onder andere van toepassing op tuinen en parken die behoren tot ons cultureel erfgoed.

Limes

De Oude Rijn vormde lange tijd de noordgrens van het Romeinse Rijk. Deze grens wordt ook wel de Limes genoemd. Het was een militaire zone, met verbindingswegen, forten, wachttorens, waterwerken en burgernederzettingen. Het werd ook een steeds drukkere handelsroute. De aanwezigheid van de Limes in Woerden is op verschillende plaatsen vastgesteld. Van het exacte tracé bestaan verschillende reconstructies. Op afbeelding 18 zijn twee gereconstrueerde tracés van de Romeinse limesweg op het grondgebied van Woerden opgenomen:

1. Het tracé zoals opgenomen op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie;
2. Het tracé zoals dat door de gemeente Woerden is gereconstrueerd op basis van een aantal waarnemingen in het veld binnen de gemeente.

Op de verwachtingenkaart is over de gehele lengte van de limesweg (uitgaande van tracé 2) een strook van 100 meter ter weerszijden aangegeven als zone van hoge verwachting. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren. Vervolgens wordt besloten of nader onderzoek nodig is, danwel planaanpassing of vrijgave van het gebied. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd via het bestemmingsplan (vergunningplichtige ingrepen en onderzoekseisen). Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

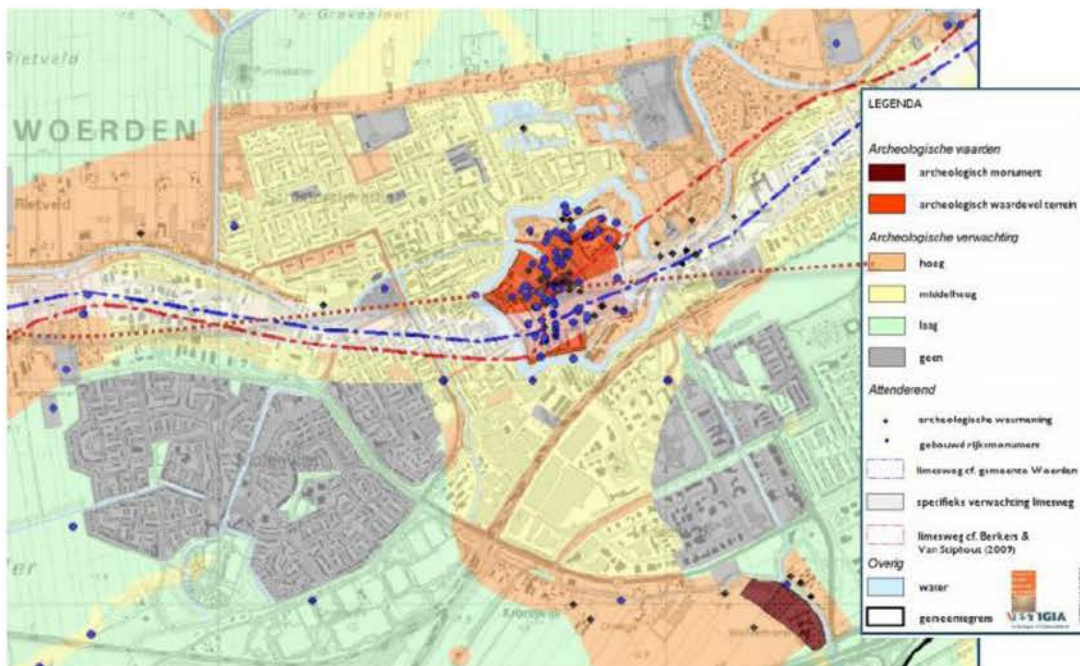
- oppervlakte plangebied: tot 100 m²;
- diepte bodemingreep: tot 30 cm -mv

Het plangebied ligt buiten de strook van 100m met een hoge archeologische verwachting limesweg.

Archeologische Beleidskaart gemeente Woerden

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

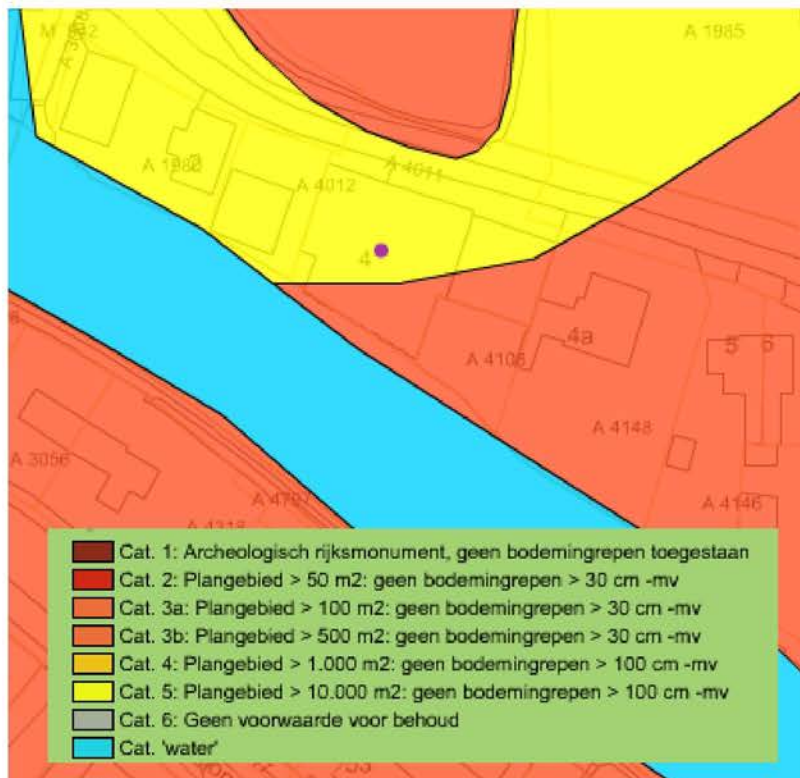
1. een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van het gemeentelijk bodemarchief in de gehele gemeente;
2. een maatregelenkaart waarin de waarden- en verwachtingen worden gekoppeld aan onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen;
3. een toelichting waarin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



Afbeelding 18 Archeologische beleidskaart gemeente Woerden

Het grondgebied van Woerden is op de beleidskaart onderverdeeld in zes categorieën van zones/terreinen met een archeologische waarde of verwachting. Op de zogenaamde maatregelenkaart zijn deze zones gekoppeld aan een eigen planologisch regime van onderzoekseisen, diepte- en oppervlakteontheftingscriteria. De categorieën zijn:

- Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Archeologisch waardevol terrein
- Categorie 3: Hoge archeologische verwachtingswaarde
- Categorie 4: Middelhoge archeologische verwachtingswaarde
- Categorie 5: Lage archeologische verwachtingswaarde



Afbeelding 19 archeologische waardekaart gemeente Woerden

Onderzoek archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische waardekaart grotendeels in het gebied met een lage verwachtingswaarde (categorie 5). In dit deel is pas onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 1 meter. Een klein deel van het gebied ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde (categorie 3a). In dit deel dient onderzoek plaats te vinden bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Voor plangebieden tot 2.500 m² geldt een vrijstellingsregel onder voorwaarden. Het plan voldoet aan alle voorwaarde. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Daarnaast ligt het perceel buiten de zone waar de Limes wordt verwacht. Het plan heeft hierop dan ook geen invloed.

Onderzoek cultuurhistorie

Het perceel is gelegen op de oevers van de Oude Rijn. De karakteristieke waarden van het gebied staan beschreven in het inspiratieboek 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden'. Kleinschalige dorpse woonbebouwing komt van oudsher direct aan de oevers van de Oude Rijn voor. Dit geldt ook voor enkele grote industriële of bedrijfsmatige gebouwen. De bebouwing en tuinen hebben een sterke relatie met het water. De ligging aan de rivier wordt zoveel mogelijk benut, bijvoorbeeld door grote ramen aan de rivierzijde van het gebouw, zicht vanuit de tuin op het water of een waterinham met een aanlegplaats voor een boot. De schaal van de dorpse woonbebouwing is veel kleiner dan die van de boerderijerven. Ook bij nieuwe bebouwing is het belangrijk dit onderscheid te maken: zo houdt de bebouwing aan de rivieroever duidelijk een eigen identiteit, die afwijkt van het boerderijlint aan de andere zijde van de weg.

Van oudsher zijn woonerven aan de rivieroever als volgt opgebouwd:

1. Bebouwing: er is veel ruimte rond of naast de bebouwing, zodat er vanaf de aangrenzende weg doorzichten zijn naar de Oude Rijn en er ruimte is voor bomen; representatieve ("pronk-") voorkant aan de weg en een mooi, groen aanzicht vanaf de rivierzijde; een compact hoofdgebouw (vaak met aanbouw) en maximaal één bijgebouw
2. Een groen totaalbeeld: grote bomen zoals wilg, els, es, linde en eik; leilindes en een haag passen aan de voorzijde (wegzijde) van het huis; een boomgaard en/of moestuin naast het huis

De inrichting van het plangebied voldoet aan de genoemde uitgangspunten (zie ook paragraaf 2.5 en 3.4).

Conclusie

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorisch is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar.

4.9 Verkeer en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen dat door de nieuwe functie wordt gegenereerd is aanzienlijk minder dan de huidige bedrijfsbestemming 'Garage'. Ook zal er niet meer in de berm van de weg Geestdorp geparkeerd worden. Nu wordt ook de berm van de weg als parkeerplaats gebruikt. Het plangebied wordt aan de oostkant ontsloten via een in/uitrit op de openbare weg Geestdorp. Het parkeren bij de woning zal op eigen terrein geschieden binnen het bestemmingsvlak 'wonen'. Voor het parkeren wordt geen beroep gedaan op het gebruik van de openbare weg.

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 2014¹.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe 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 3 parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen. Ook voor bezoekers en gasten is er plaats om te parkeren. De in/uitrit leidt naar een garage en naar parkeergelegenheid voor meer dan 3 auto's. Er valt dan ook geen parkeerprobleem te verwachten.

Conclusie

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

4.10 Duurzaamheid

Wettelijk toetsingskader

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

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: 4,5 m²K/W voor de gevel, 6,0 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 voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 moet er een EPC-berekening worden aangeleverd. Voor de MPG kan gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3). Onderhavig plan ligt net buiten de rode contouren en is daarom gelegen buiten het stedelijk gebied. Het is hierdoor niet noodzakelijk bovengenoemde beschrijving op te nemen in het bestemmingsplan, dit wordt echter wel geadviseerd.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen waarin de stevige ambitie is verwoord om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn.

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

Planspecifiek

Omdat het ontwerp nog niet definitief is, is nog niet zeker of gebruik wordt gemaakt van GPR-gebouw. Deze mogelijkheid wordt wel open gehouden. Verder zal gebruik worden gemaakt van PV-panelen.

Uit de zonnekaart van Woerden blijkt dat de ligging van het dak hier zeer geschikt voor is. Voor de ventilatie wordt natuurlijke ventilatie toegepast. Om energieverlies te verkleinen wordt extra isolatie en verbeterde kierafdichting gezamenlijk toegepast. Verder worden zoveel mogelijk duurzaam geproduceerde of gerecyclede materialen gebruikt.

Conclusie

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame middelen. Het plan voldoet aan de ambitie van de gemeente om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

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 aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' wordt opgenomen op het grootste deel van het perceel daar waar de woning en het bijgebouw worden gerealiseerd. Binnen het bestemmingsvlak is de bouw van één woning toegestaan. Het overige deel van het perceel krijgt de bestemming 'Groen'.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3, 4, 5, 6 en 7) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 8, 9, 10 en 11) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 12 en 13) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de eigenaar zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Utrecht;
2. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;

Alle vooroverleginstanties hebben gereageerd en aangegeven wel/geen opmerkingen op het plan te hebben.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan ecologie

Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek vleermuizen

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden

Regels



Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden
Projectnummer	1603
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Erik Wiltenburg Bouwkundig Tekenbureau Overzicht 44 3471 EE Kamerik
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	5 maart 2018
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen.....	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
2.	Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3	Wonen	8
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Waarde- Archeologie 1	11
Artikel 6	Waarde- Archeologie 3	14
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering.....	17
3.	Algemene regels	19
Artikel 8	Anti-Dubbeltelregel	19
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels.....	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
4.	Overgangs- en slotregels.....	24
Artikel 12	Overgangsrecht.....	24
Artikel 13	Slotregel.....	25
Bijlage 1	Compensatieregeling.....	26
Bijlage 2	Positieve lijst	27
Bijlage 3	Inrichtingsplan	28

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden van de gemeente Woerden

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bOW1

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 archeologische waarde

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

1.6 bebouwing

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

1.7 bestaand

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

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie en afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen 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 en/of badkamer);

1.11 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.

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwvlak

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

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.16 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.

1.17 eigendomsgrens

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

1.18 gebouw

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

1.19 hoofdgebouw

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

1.20 normaal beheer en onderhoud

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

1.21 overig bouwwerk

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

1.22 overkapping

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

1.23 peil

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 vrij beroep

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een overig bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de dakhelling van een woning en van de bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de nokrichting dient evenwijdig te zijn aan het verkavelingspatroon;
- e. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- f. De afstand tot de weg mag niet minder bedragen dan 4 meter;
- g. 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 bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- i. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- j. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor erfafscheidingen en 12m voor overige bouwwerken;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van een woning met een grotere inhoud of een bijgebouw met een grotere oppervlakte mits bij sloop van elke 100 m² legale – niet cultuurhistorische waardevolle (voormalige) bijgebouwen/bedrijfsgebouwen (niet bij agrarische bedrijven) een woning met maximaal 50 m³ of een bijgebouw met maximaal 50 m² wordt uitgebreid conform de systematiek van de bijlage Compensatieregeling (bijlage 1), waarbij:

1. de te slopen (voormalige) bijgebouwen/bedrijfsgebouwen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden;
2. daarbij de maximale goothoogte en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling die gelden voor de woning en de bijgebouwen in acht worden genomen;
3. de gebouwen zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw wordt gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
4. de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon, niet onevenredig worden aangetast, en;

5. de afstand tot het dichtstbijzijnde gebouw binnen het bestemmingsvlak niet meer dan 20 m bedraagt, of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m.

3.4 Voorwaardelijke verplichting

- a. 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).
- b. Woningen mogen worden gebouwd onder de voorwaarde dat het afgewerkt maaiveld minimaal NAP +0,10 m bedraagt;

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatief gebruik van:

- a. groenvoorzieningen, open gronden, watergangen en waterpartijen,

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op of de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals verlichtingselementen en zitbanken;
- b. andere bouwwerken behorende bij aangrenzend water, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van andere bouwwerken, als bedoeld in lid 4.2.1, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale hoogte
Lichtmasten en andere palen en masten	10 m
Erfafscheidingen in de vorm van een haag	1 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 100 m² uit te voeren:

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

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

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. het vervangen van bestaande drainage;
 - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

5.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 5.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad; tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.4.1 de volgende regels verbinden:

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 10.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 100 cm wordt uitgevoerd:

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 100 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² uit te voeren:

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

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

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. het vervangen van bestaande drainage;
 - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

6.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 6.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 6.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad; tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.4.1 de volgende regels verbinden:

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits de belangen van de waterstaatsdoeleinden dat gedogen, en nadat ter zake advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, allen dieper dan 0,6 m onder maaiveld;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agraris) houtteelt, met uitzondering van fruitbomen;
 5. het aanbrengen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering van kavelpaden;
 7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 8. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 100 m na dempen.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

- a. Onverminderd het overige bepaalde in het plan met betrekking tot het bouwen, mag of mogen, voorzover een en ander past binnen de regels van de Keur van het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden" en de provinciale reglementen, op en in gronden:
 1. binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming Water niet worden gebouwd, anders dan overeenkomstig de bestaande situatie;

- b. Kelders:
 1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
 2. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
 3. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
 4. bij woningen en bijgebouwen mogen in afwijking van sub 1 maximaal 100 m² buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd;
 5. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
 6. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- c. het gebruik van gronden als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van gronden 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;
- e. het gebruik van gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- f. het gebruik van gronden voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen; g. het gebruik van gronden voor meer dan één inrit per oorspronkelijk verkavelingspatroon;
- g. het gebruik van gronden als paardenbak. In afwijking hiervan mogen op gronden met de bestemming wonen paardenbakken worden gerealiseerd, mits:
 1. het ten hoogste 1 paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m² betreft bij een zelfde bedrijf of woning, op een perceel van ten minste 0,5 ha;
 2. de paardenbak direct aansluitend aan, en zo mogelijk achter het agrarische bouwvlak of ander bestemmingsvlak wordt gerealiseerd, doch in ieder geval achter de achtergevellijn van de woning;
 3. de afstand van de paardenbak tot een woning van derden ten minste 15 m bedraagt;
 4. er geen lichtmasten buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak worden opgericht;
 5. wordt voorzien in een minimaal 5 m brede afschermdende zone met streekeigen beplanting rondom de paardenbak.
- h. 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).

10.2 Uitoefening "vrij" beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Een verboden gebruik als bedoeld in lid 10.1, is in ieder geval niet het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een "vrij" beroep, of voor beroepen bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt, waarbij:

- a. het betreft de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
 1. dierenartspraktijk;

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

10.3 Inrichting en zichtlijnen oeverwallen

- a. De inrichting van het plangebied moet overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 3 worden uitgevoerd en in stand gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a indien de gemeentelijke stedenbouwkundige hierover positief adviseert.
- c. Het is verboden de gronden in strijd met het in bijlage 3 opgenomen inrichtingsplan in te richten.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste artikel met maximaal 10%;
- c. lid 12.1 sub 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub 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 in lid 12.2 sub 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. Lid 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden' van de gemeente Woerden.

Bijlage 1 Compensatieregeling

Deze regeling geldt voor sloop van legale – niet cultuurhistorische waardevolle (voormalige) bijgebouwen/bedrijfsgebouwen (niet bij agrarische bedrijven) binnen het plangebied van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Harmelen', 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en 'Harmelerwaard'.

Voor deze regeling komt in aanmerking bebouwing die de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing op een perceel overschrijdt. Bebouwing die volgens de bouwbepalingen gerealiseerd kan worden, komt niet in aanmerking voor deze ontheffing.

Welke oppervlakte telt mee?

- a. Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (goothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend.
- b. Kassen dienen minimaal 2 meter hoog te zijn en tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee.
- c. Verleende bouwvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.
- d. Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw telt niet in de oppervlakte mee.
- e. De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

Bijlage 2 Positieve lijst

Overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven:

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

overige ambachtelijke bedrijven

bouwbedrijven:

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

houtbewerkingsbedrijven:

- houtzagerij en -schaverij
- speeltoestellenfabricage

metaalbewerking:

- lasinrichtingen/bankwerkerij
- hoefsmederij

vervaardigen en reparatie:

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

medisch verwante dienstverlening:

- privekliniek
- kuuroord
- groepspraktijk

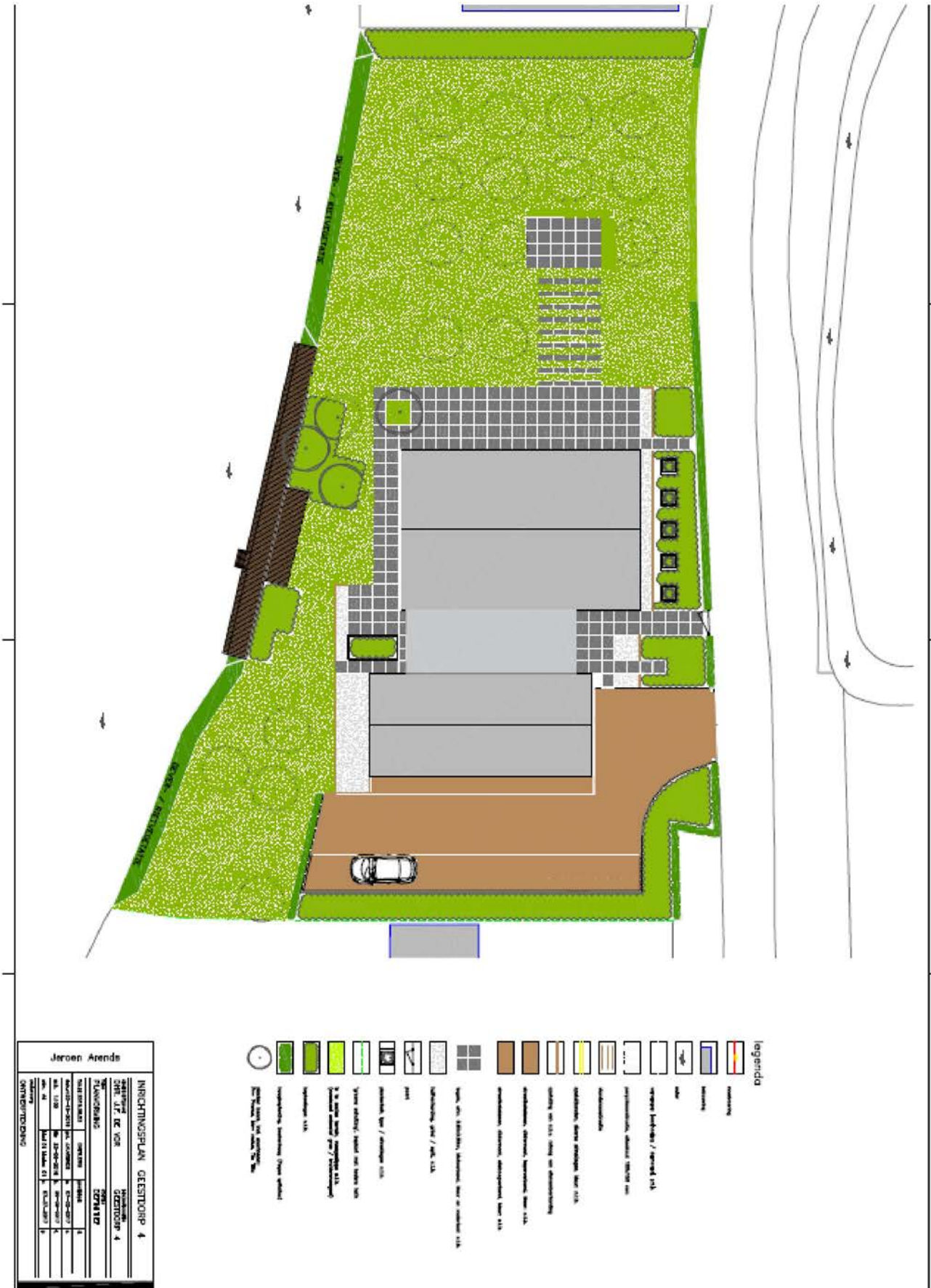
"vrij" beroep, zoals:

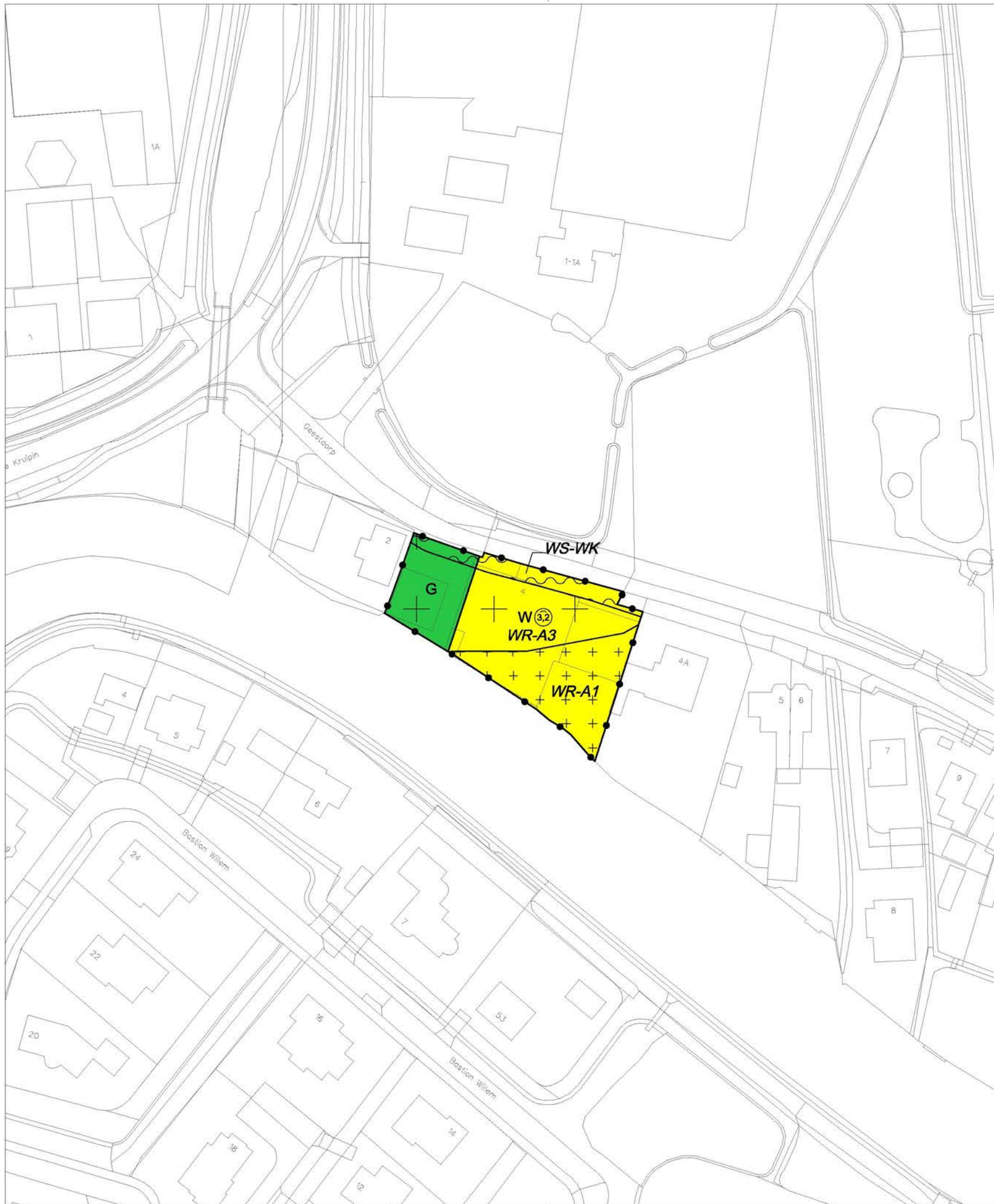
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- schoonheidsspecialiste
- kappersbedrijf
- adviesbureau
- architect
- makelaardij
- atelier
- zelfstandige zonder personeel
- overige vrije of aan huis gebonden beroepen

NEGATIEVE LIJST

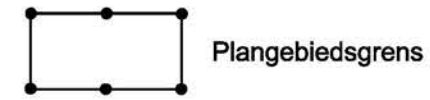
- transportbedrijf
- milieugevaarlijke opslag
- tuincentrum
- reparatie/handel motorvoertuigen
- antiekhandel
- kunsthandel

Bijlage 3 Inrichtingsplan





Plangebied



Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaringen



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amerfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 0632-07

tekeningnummer: 0632-07-P01

IDN: NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bOW1

datum: maart 2018

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3