



Indiener: College van burgemeester en wethouders
Datum: 25 september 2018
Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger
Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening
Contactpersoon: L. Lindeman
Tel.nr.: 8642 **E-mailadres:** lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16

Samenvatting:

Om problemen in de woon- en leefomgeving in de Hazelaarstraat te voorkomen, is het wenselijk dat de winkelpanden niet worden gebruikt voor functies die voor overlast kunnen zorgen. Daarom wordt uw raad voorgesteld de winkelpanden (planologisch) om te zetten in woningen. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld dat het mogelijk maakt om de panden om te zetten in woningen. De bestaande ondernemers kunnen op grond van overgangsrecht blijven zitten. Deze omzetting sluit tevens aan bij het beleid om detailhandel en horeca te concentreren op bepaalde locaties.

Gevraagd besluit:

Het bestemmingsplan "Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632-hazelaarstraat-bVA1 vast te stellen.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

De woon- en leefomgeving in de Hazelaarstraat staat al jaren onder druk. Dat heeft ertoe geleid dat het internetcafé in de straat in 2016 is gesloten.

Ondanks de sluiting van het internetcafé bleef het woon- en leefklimaat rond de winkelstrip in de Hazelaarstraat kwetsbaar. Bewoners en bezoekers hebben de afgelopen jaren veel te verduren gehad, voordat er ten aanzien van het internetcafé ingegrepen kon worden. Het voorkomen van een soortgelijke situatie is essentieel.

De raad heeft op 24 mei 2017 een voorbereidingsbesluit genomen voor de Hazelaarstraat 2 t/m 16 (corsanr. 17R.00200). Met dit besluit is het (in afwachting van een nieuw bestemmingsplan) niet meer mogelijk om het gebruik van de percelen te wijzigen. De looptijd van het voorbereidingsbesluit is in juli verlopen. Om te voorkomen dat er alsnog nieuwe functies komen, is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Een nieuw bestemmingsplan moet de bestemming van de winkelstrip omzetten naar wonen, zodat er geen ongewenste functies kunnen komen en het woon- en leefklimaat in de wijk de kans krijgt blijvend te herstellen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

De eigenaren en omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen functiewijziging/bestemmingswijziging. Door de sluiting van het theehuis is de situatie sterk verbeterd. Eenieder is daar tevreden over. Er is bij eigenaren en omwonenden ook begrip voor het feit dat de gemeente een blijvende verbetering wil bewerkstelligen d.m.v. een functiewijziging naar wonen. Nu de eigenaren niet verplicht zijn om per direct woningen te realiseren, ontstaat er geen probleem voor eigenaren die gewoon de bestaande activiteiten voortzetten (die geen overlast veroorzaken). Indien de eigenaren te zijner tijd alsnog tot bewoning willen overgaan, dan is dat mogelijk. Die vrijheid zorgt er voor dat er geen bezwaren zijn ingediend tegen de functiewijziging.

Op basis van o.a. de geldende (woon)parkeernormen is een concept-plattegrond gemaakt van het openbaar gebied aan de achterzijde van de winkels. De plattegrond is voorgelegd aan de *eigenaren* van de panden. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de plattegrond nader uitgewerkt om te komen tot een optimale invulling, in combinatie met eventuele fasering van de omzetting/verbouwing.

Er heeft ook een openbare inloopavond plaatsgevonden om *omwonenden* te informeren. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

Samenwerking met andere gemeenten

n.v.t.

Wat willen we bereiken?

Omzetting van de panden naar woningen en voorkomen van ongewenste functies.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voor de omzetting naar woningen en het voorkomen van ongewenste functies is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Argumenten

1. *Functiewijziging naar woonbestemming*

In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de percelen een woonbestemming. Zodoende is het niet meer toegestaan om de percelen anders te gebruiken dan voor wonen. Wel mag op basis van het overgangsrecht bestaand gebruik worden voortgezet. De huidige ondernemers kunnen wat het bestemmingsplan betreft dus hun activiteiten blijven voortzetten.

2. *Ruimtelijk aanvaardbaar*

In het ontwerp bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke belangen beoordeeld en het plan wordt aanvaardbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat een strook achter de nieuwe woningen de bestaande verkeersbestemming behoudt, zodat eventuele nog bestaande winkels bevoorraad kunnen worden en er ruimte is om te parkeren voor de toekomstige bewoners. Verder wordt er gestreefd naar de realisatie van een heg om de achterkant van de percelen een groene uitstraling te geven.

3. *Plan sluit aan op detailhandelsstructuur*

Het plan sluit aan op de gewenste ontwikkeling van de detailhandelsstructuur. Voor winkels buiten de toekomstig gewenste structuur is verdere uitbreiding niet wenselijk om het functioneren van het centrum en de wijkwinkelcentra niet onder druk te zetten. Het is gewenst dat op termijn het verspreid gelegen winkelaanbod kleiner wordt.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Aanpassingen openbare weg

Om parkeerplaatsen te realiseren, is het nodig om het openbare gebied ter plaatse aan te passen. De uitwerking van de parkeeroplossing vindt plaats in overleg met de eigenaren.

Medewerking eigenaren

Om de omzetting in woningen daadwerkelijk te realiseren, is medewerking van de eigenaren nodig. Daarom wordt in overleg met de eigenaren onderzocht hoe de omzetting gestalte kan krijgen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het bestemmingsplan wordt betaald uit het bestaande budget voor bestemmingsplannen.

Om de omzetting naar woningen mogelijk te maken, is een financiële bijdrage van de gemeente nodig. In een apart raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld een besluit te nemen over de inzet van de middelen uit het fonds Reserve Volkshuisvesting.

Communicatie

Vervolgproces

Het bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken na publicatie ter inzage. Na verwerking van de zienswijzen gaat het bestemmingsplan ter vaststelling naar de raad. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Daarnaast worden de plannen voor de omzet in woningen uitgewerkt in overleg met de eigenaren.

Los hiervan blijft StreetCornerWork zich succesvol richten op overlastgevende jongeren in Woerden, waaronder jongeren die zich storend hebben gedragen in de Hazelaarstraat. Daarnaast monitoren en interveniëren de politie en boa's plekken waar overlast plaatsvindt.

Bevoegdheid raad:

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

Bijlagen:

- 17R.00200 Voorbereidingsbesluit
- 18.011478 Toelichting bestemmingsplan
- 18.011479 Regels
- 18.011480 Verbeelding
- 18R.00554 Raadsbesluit
- 18R.00089 RIB d.d. 20 februari 2018

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

b/w

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

M.H. Brander

De burgemeester,


V.J.H. Molkenboer

RAADSVOORSTEL

17R.00200



17R.00200



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 18 april 2017

Portefeuillehouder(s): wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: L. Lindeman

Tel.nr.: 8642

E-mailadres: lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Hazelaarstraat 2 t/m 16

De raad besluit:

1. Te verklaren dat voor het gebied Hazelaarstraat 2 t/m 16, zoals op de verbeelding nader is aangegeven, een bestemmingsplan wordt voorbereid;
2. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit te nemen met de digitale planidentificatie IMRO.0632.hazelaarstraat-xVA1;
3. Te bepalen dat het in het plangebied verboden is om het gebruik van gebouwen en gronden in plangebied te wijzigen;
4. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Inleiding:

De afgelopen jaren hebben zich veel verstoringen van de openbare orde voorgedaan in de winkelstrip Hazelaarstraat 2 t/m 16. De verstoringen waren zo ernstig, dat de burgemeester zich genoodzaakt zag om het theehuis te sluiten. De problemen gaan echter verder dan alleen het theehuis. Om toekomstige verstoringen te voorkomen, wordt met de eigenaren van de panden gesproken om de panden om te zetten in woningen.

Om andere functies dan wonen uit te sluiten is een nieuwe bestemmingsplan nodig. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen.

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

De gemeenteraad is bevoegd om een voorbereidingsbesluit te nemen op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening.

Beoogd effect:

Voorkomen van verstoringen van de openbare orde.

Argumenten:

1. Woonbestemming

In een nieuw bestemmingsplan krijgen de percelen een woonbestemming. Dan is het niet toegestaan om de percelen anders te gebruiken dan voor wonen. Wel mag op basis van het overgangsrecht bestaand gebruik worden voortgezet.

2./3. Noodzaak voorbereidingsbesluit

Uw raad kan vooruitlopend op het toekomstige bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit nemen.

In het voorbereidingsbesluit is een verbodsbepaling opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat functies in de panden komen die leiden tot overlast of die de omzetting in een woonfunctie kunnen bemoeilijken.

4. *Inwerkingtreding*

Voorgesteld wordt om het voorbereidingsbesluit in te laten treden op de dag na bekendmaking.

Kanttekeningen:

2. *Maar één jaar geldig*

Het voorbereidingsbesluit geldt maar voor één jaar. Na een jaar verloopt het voorbereidingsbesluit. Binnen dit jaar moet het bestemmingsplan worden herzien, waarbij de het voorkomen van detailhandel definitief wordt geregeld.

3. *Weinig flexibiliteit*

Met de verbodsbepaling is geen wijziging van het gebruik meer toegestaan, alleen het bestaande gebruik is nog mogelijk. Wel heeft ons college de mogelijkheid om in voorkomend geval ontheffing te verlenen.

Financiën:

Aan het voorbereidingsbesluit zelf zijn geen kosten verbonden.

Uitvoering:

Publicatie in Woerdense courant en Staatscourant.

Communicatie:

Publicatie in Woerdense courant en Staatscourant. De eigenaren van de percelen zijn op de hoogte van het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen.

Het voorbereidingsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep. Rechtsmiddelen komen pas in de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

n.v.t.

Bijlagen:

- 17R.00243 Raadsbesluit
- 17.007460 Verbeelding

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen
MBA

V.J.H. Molkenboer

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan “Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16”

Ontwerp

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 617.179.40

Datum: 3 mei 2018

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel.....	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	9
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Bestaande situatie.....	11
2.3	Ontwikkelingen	11
2.4	Planmethodiek.....	13
3	Ruimtelijk kader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
4	Cultuurhistorische waarden	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Cultuurhistorie	23
5.	Milieu	25
5.1	Algemeen	25
5.3	Geluid	25
5.4	Externe veiligheid	29
5.5	Kabels en leidingen	32
5.6	Bodemkwaliteit	32
5.7	Milieuzonering	33
6	Water	37
6.1	Kader.....	37
6.2.	Onderzoek.....	38
6.3	Conclusie	39
7.	Ecologie	41
7.1	Kader	41
7.2.	Onderzoek	42
7.3	Conclusie.....	43
8.	Duurzaamheid	45
8.1	Kader.....	45
8.2	Woerdense situatie.....	46
9.	Uitvoerbaarheid	49
9.1	Economische uitvoerbaarheid	49
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
9.3	Handavingsaspecten.....	49
10	Overleg en terinzagelegging	51
10.1	Overleg	51
10.2	Ontwerpfase	51
10.3	Vaststellingsfase	51

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai, KuiperCompagnons, Bestemmingsplan 'Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16', d.d. 2-03-2018



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied bestemmingsplan "Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16"

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De afgelopen jaren hebben zich diverse verstoringen van de openbare orde voorgedaan in de winkelstrip Hazelaarstraat 2 t/m 16 in het Bomenkwartier in Woerden. De burgemeester heeft op 16 november 2016 besloten cameratoezicht te plaatsen. Op 14 februari 2017 heeft de politie een inval gedaan bij het internetcafe de Hazelaar, waarna de burgermeester zich genoodzaakt voelde het pand te sluiten. Op 28 februari 2017 heeft de burgemeester besloten dat het aanwezige internetcafe niet meer mag openen vanwege het ontbreken van de benodigde vergunning. Om toekomstige verstoringen te voorkomen en de omgeving kans te geven te herstellen is ervoor gekozen te streven naar een bestemmingsplanwijziging waarbij de winkelstrip mettertijd verandert naar woningen. In het vigerende bestemmingsplan "Bloemen- en bomenkwartier" hebben de panden de bestemming "Gemengd", waarbinnen maatschappelijke voorzieningen, horeca (categorie 3), detailhandel en dienstverlening en wonen (behalve op de begane grond) zijn toegestaan. Gezien het voorgaande is het gewenst om de niet-woonfuncties op de begane grond weg te bestemmen.

Op 24 mei 2017 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor de Hazelaarstraat 2 t/m 16. Dit is gedaan om te voorkomen dat onvoorziene gebeurtenissen deze wijziging zouden frustreren. Omdat dit voorbereidingsbesluit een werking heeft van een jaar, moet er uiterlijk in juli een nieuw ontwerpbestemmingsplan liggen. Zolang het voorbereidingsbesluit geldig is mag het huidig gebruik van de panden worden voortgezet. Enkel een wijziging van de bestemming is niet toegestaan. Ook in het overgangsrecht mag bestaand gebruik blijven bestaan, ook al is het strijdig met het nieuwe bestemmingsplan.

Een nieuw bestemmingsplan moet de bestemming van de winkelstrip omzetten naar wonen, zodat er geen ongewenste functies kunnen komen en het woon- en leefklimaat in de wijk de kans krijgt te herstellen. In dit nieuwe bestemmingsplan is alleen de functie 'wonen' nog mogelijk op de begane grond (maximaal 8 extra woningen).

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de winkelstrip aan de Hazelaarstraat met daarboven woningen. Het ligt in het Bomenkwartier. De globale ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1. De exacte begrenzing van het gebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied is, tot op het moment dat het voorliggende plan in werking treedt, het volgende bestemmingsplan van kracht:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit
Bloemen- en Bomenkwartier	29 maart 2012

Het bestemmingsplan "Bloemen- en Bomenkwartier" wordt met het voorliggende plan deels vervangen, zodat een planologisch-juridisch instrumentarium voor het plangebied zal ontstaan dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek

aan de orde. In de daarop volgende hoofdstukken van de toelichting komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, mobiliteit, cultuurhistorische waarden, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkeling die het bestemmingsplan direct mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. Tot slot komen de uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en de terinzagelegging aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan nader beschreven, zodat een duidelijk beeld van het gebied en omgeving ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de voormalige en de huidige situatie. Vervolgens komt de gewenste ontwikkeling aan bod. Tot slot wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het Bomenkwartier, een woonwijk aan de westzijde van de binnenstad van Woerden. Hier ligt aan de Hazelaarstraat een winkelstrip met onder andere een Turkse winkel, bakker, internetcafé en een kapper. Boven deze voorzieningen zijn woningen aanwezig; 8 woningen per laag over twee lagen maakt dat in de bestaande situatie reeds 16 woningen aanwezig zijn.



Afbeelding 2.1: het plangebied

Parkeren ten behoeve van de voorzieningen in de plint vindt (hoofdzakelijk) in het openbaar gebied plaats. Voor de eigenaren van de voorzieningen is er parkeermogelijkheid aan de achterzijde op eigen terrein.

Het plangebied is gelegen in een woongebied met hoofdzakelijk eengezinswoningen van twee lagen en een kap. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de basisschool Willem van Oranje. Ten westen van het plangebied, ligt er een speelveld en parkje. Achter het parkje ligt er het medisch centrum Iepenhof met daarboven appartementen.

2.3 Ontwikkelingen

Functiewijziging

De gemeente Woerden maakt het mogelijk om op de begane grond maximaal 8 nieuwe woningen te ontwikkelen, ter plaatse van waar nu nog (winkel)voorzieningen aanwezig zijn. Het gaat om woningen binnen de bestaande grenzen van de bebouwing. Er is nog geen concreet bouwplan. Het bestemmingsplan biedt de kaders om dit in de toekomst nader vorm te geven. De toekomstige woningen kunnen de bestaande opstallen op het achterterrein desgewenst als woonruimte gebruiken. Het is ook mogelijk om deze te slopen en er een 'reguliere' tuin van te maken.

Mobiliteit

Om de verkeersintensiteit te berekenen, is het van belang te bepalen waar het plangebied ligt en wat voor type te realiseren woningen het betreft. Het gaat om het realiseren van maximaal 8 woningen in de schil van het centrum en er is sprake van een matig stedelijk gebied. Gezien het voorgaande wordt uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,8 motorvoertuigen per dag¹ per koopwoning. Met een maximum van 8 woningen bedraagt het aantal vervoersbewegingen maximaal 46,4.

In de voorgaande situatie was sprake van een gemeente functie. De voorzieningen in de plint worden vervangen door woningen. Voorzieningen hebben over het algemeen een hogere verkeersgeneratie. Er zit in de plint onder andere een buurtsupermarkt. Deze kent een verkeersgeneratie van maximaal 95,5 motorvoertuigen per 100 m² b.v.o.². Het b.v.o. bedraagt 65 m², waarmee de verkeersgeneratie in totaal 62,1 motorvoertuigen (95,5 x 0,65) per dag bedroeg.

Dit betekent dat alleen al bij het wijzigen van de buurtsupermarkt naar 8 woningen sprake is van een afname van motorvoertuigen per dag. De overige functies komen daar nog bovenop. De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Parkeren

De parkeerdruk in de omgeving is momenteel hoog. In de bestaande situatie vindt echter dubbelgebruik plaats. Overdag zorgen met name de winkels voor een parkeerdruk en de woningen in de avond en de nacht. Als de winkels in de toekomst worden gewijzigd in woningen, verdwijnt dit dubbelgebruik. De parkeerbalans is als volgt.

In het bestemmingsplan worden maximaal 8 woningen mogelijk gemaakt. Omdat echter nog niet expliciet is vastgelegd wat voor soort woningen dit gaan worden, wordt voor de parkeerbalans uitgegaan van de 'worst case'-situatie. Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen geldt voor middeldure koopwoningen en huurwoningen een parkeernorm tussen de 1,4 en 1,9 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 voor bezoekers); in de zone 'Woerden rest bebouwde kom'. Voor maximaal 8 woningen betekent dit dat er 11 tot 15 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 3,3 tot 4,5 voor bezoekers. De 5 langsparkeerplaatsen die er al liggen voor de winkels blijven bestaan; hierdoor zijn er 6 tot 10 extra parkeerplaatsen nodig. De 4 langsparkeerplaatsen aan de Meidoornstraat worden opgeheven. Deze moeten worden gecompenseerd. In totaal zijn dus 10 tot 14 nieuwe parkeerplaatsen nodig.

Momenteel wordt door de gemeente gestudeerd op hoe deze parkeerplekken zo goed mogelijk kunnen worden ingepast in het straatbeeld. Er zijn hiertoe enkele varianten getekend, waarbij de voorkeur bestaat voor de realisatie van 12 parkeerplaatsen aan de achterzijde (Meidoornstraat) van het gebouw. Afbeelding 2.2. geeft dit weer. Met deze 12 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen. Het wordt pas na de vaststelling van dit bestemmingsplan duidelijk welke inrichting gekozen wordt. Om e.e.a. juridisch te borgen, is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (of diens rechtsopvolger).

Hoewel deze gronden aan de achterzijde van het gebouw reeds een verkeersbestemming hebben in het vigerende plan, zijn ze volledigheidshalve toch meegenomen in het voorliggende plan en zijn ze voorzien van een verkeersbestemming. Op deze manier wordt duidelijk dat de gronden bij de beoogde ontwikkeling betrokken zijn.

¹ de aangehouden normen zijn gebaseerd op kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'

² de aangehouden normen zijn gebaseerd op kengetallen uit de CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen – kengetallen gemotoriseerd verkeer'



Afbeelding 2.2: Conceptontwerp parkeren (indicatief)

2.4 Planmethodiek

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

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1 : 1.000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

In het bestemmingsplan komen de enkelbestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' voor. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

Verkeer

De toekomstige parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen mogelijk.

Wonen

De woonbestemming is opgenomen voor het hele pand. Naast de 16 al bestaande woningen kunnen er op de begane grond maximaal 8 nieuwe woningen worden gerealiseerd, binnen het bestaande pand. Middels een bouwaanduiding is de maximale bouwhoogte van 10 m aangegeven. Tuinen en erven, aan huis verbonden beroepen, groen, water, nutsvoorzieningen parkeren en ontsluitingsverhardingen zijn ook toegestaan. Hoewel voor aan huis verbonden beroepen wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten, is er bij die regeling geen sprake van een 'echt' bedrijf, maar van beroepen die soms ook in deze lijst staan. In de begripsbepaling (artikel 1.5) én in de regeling zelf is al een nadere inperking van deze beroepen gegeven. De beoogde ontsluitingsweg en het centrale parkeerterrein uit de ruimtelijke randvoorwaarden zijn derhalve integraal mogelijk binnen deze bestemming. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak.

Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Het plangebied is aangewezen als een archeologisch waardevol terrein. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Er worden met dit plan geen (nieuwe) bodemingrepen mogelijk gemaakt, enkel een functiewijziging.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbouwing en ondergronds bouwen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Ruimtelijk kader

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 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.

Voor dergelijke kleinschalige ontwikkelingen als het onderhavige, doet de SVIR geen uitspraken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzings- 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.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Het plangebied (heel Woerden) is aangewezen als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Woerden ligt namelijk binnen de Romeinse Limes: de unieke, samenhangende en goed bewaard

gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Christus en bestaat uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Het Barro stelt regels omtrent het de Romeinse Limes. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met die regels door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie 2013 – 2028 (herijking 2016)

Hierin wordt de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin verder uitgewerkt. De nieuwe structuurvisie omvat het beleid voor de periode 2015-2025. Bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is ook een Verordening vastgesteld. De Provinciale Structuurvisie beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

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

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als een woongebied. Het herbestemmen van de maatschappelijke gronden naar een woonbestemming sluit daarmee aan op de Provinciale Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Een herijking heeft in 2016 plaatsgevonden. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier worden veiliggesteld. De basis van de verordening is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

Onderdeel van de Ruimtelijke Verordening is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit jurisprudentie is inmiddels echter gebleken dat een ontwikkeling van 10 woningen of minder, niet als 'stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt en derhalve niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder. Voor het overige geeft de Verordening geen specifieke regels voor het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

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

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;

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

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

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Dat brengt verantwoordelijkheden met zich mee. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie.

Met de realisatie van maximaal 8 nieuwe woningen wordt (zij het in beperkte mate) voorzien in een regionale woonbehoefte, overeenkomstig de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.2). Hierdoor wordt zuinig omgegaan met de ruimte, aangezien de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsheeft in een bestaand pand. Ook de bereikbaarheid is al gewaarborgd, omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande ontsluitingswegen.

Detailhandelsstructuurvisie Woerden

De gemeente Woerden heeft in 2009 aan DTNP opdracht gegeven een visie op de gewenste detailhandelsstructuur voor de hele gemeente op te stellen. Doel is een visie op de detailhandel voor de gehele gemeente Woerden, gericht op een evenwichtige detailhandelsstructuur voor consumenten en marktpartijen. Voor winkels buiten de toekomstig gewenste structuur wordt aanbevolen geen verdere uitbreidingen toe te staan om het functioneren van het centrum en de wijkwinkelcentra niet onder druk te zetten. De bestaande winkels (onder andere Leidsestraatweg) buiten de gewenste structuur kunnen blijven bestaan. Op termijn is het gewenst het verspreid gelegen winkelaanbod af te bouwen, door verplaatsing van winkels naar winkelgebieden waar zij qua functie thuishoren. Het onderhavige plan draagt hieraan bij, ware het dat de aanleiding voor de bestemmingswijziging is gelegen in openbare orde-gerelateerde feiten.

Conclusie

Zoals uit voorgaande blijkt, past de voorgenomen ontwikkeling binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling voorziet in de opgave om zuinig en zorgvuldig met de ruimte om te gaan door de herontwikkeling van een binnenstedelijk gebied. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in een verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit en sociale veiligheid in de omgeving.

4 Cultuurhistorische waarden

4.1 Archeologie

4.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

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

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

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

Archeologische beleidskaart gemeente Woerden

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

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

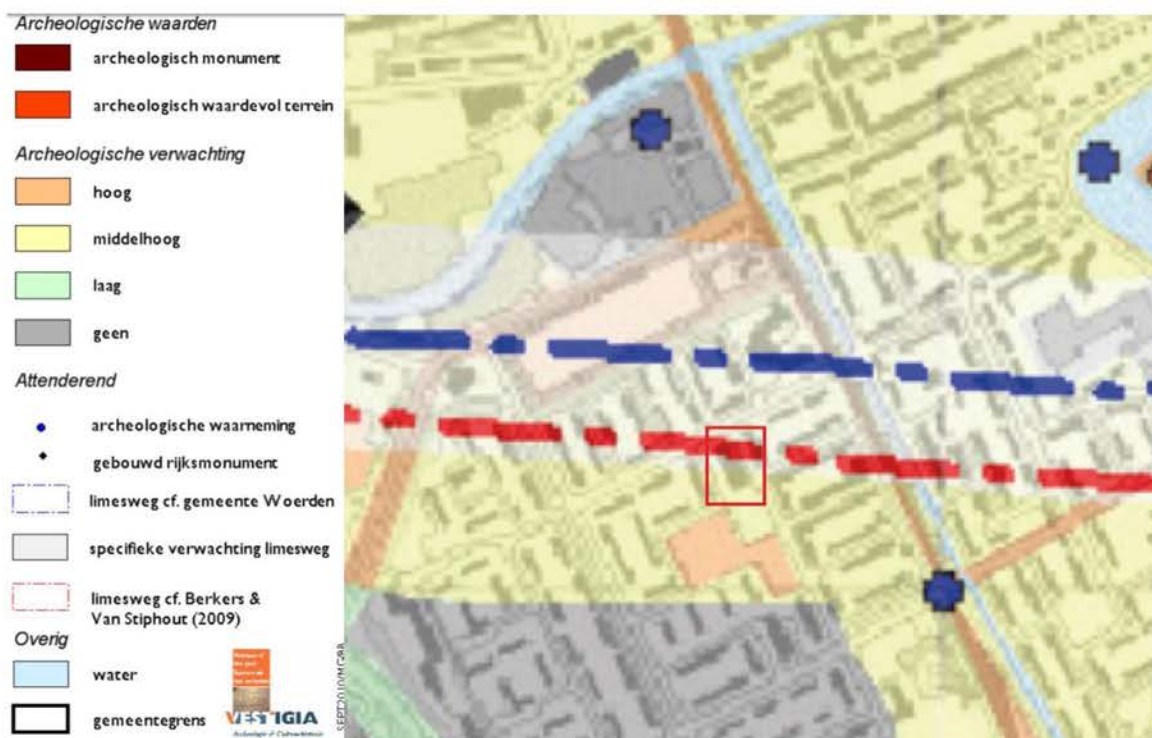
De Monumentenwet biedt gemeenten de beleidsruimte om, in het belang van de archeologische monumentenzorg en afhankelijk van de plaatselijke situatie, af te wijken van de in de wet opgenomen algemene ontheffing voor archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot 100 m². Daartoe is het grondgebied van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

4.1.2 Onderzoek

Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart (zie afbeelding 4.1) een middelhoge verwachting (categorie 4). Deze verwachtingswaarde is toegekend aan oudere, diper gelegen stroomgordels en crevassen in de ondergrond, met een middelhoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden en mogelijk (gedeeltelijk?) verstoorte terreinen van hoge verwachting, gelegen op de oeverwal van de Oude Rijn. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om de archeologische verwachting nader te specificeren, maar dan alleen bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen. Dit is vertaald naar een ondergrens: alleen bij bodemingrepen dieper dan 1 meter over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Er is tevens een vrijstellingsregeling voor een ondergrens tot 2.500 m². Hierbij kunnen plangebieden tot 2.500 m² worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het huidige plangebied komt niet in aanmerking voor deze vrijstelling, omdat het is gelegen nabij de verwachte loop van de Romeinse rijksgrens (limesweg). Daarmee wordt niet voldaan aan onderdeel 4 van de vrijstellingsregeling.

Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling is het niet aannemelijk dat er bodemingrepen in het plangebied zullen plaatsvinden als gevolg van het plan. Hierdoor is in het kader van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming uit het voorgaande plan is in het voorliggende plan gehandhaafd.



Afbeelding 4.1: Archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied (globaal in rood omlijnd)

4.1.3. Conclusie

Het aspect archeologie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor het plan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is opgenomen over het gehele plangebied, waarmee de eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Kader

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

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

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

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

gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

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

4.2.2. Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn geen monumenten of anderszins behoudenswaardige cultuurhistorische aspecten aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor het plan.

5. Milieu

5.1 Algemeen

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

5.2 M.e.r.-beoordeling

5.2.1 Kader

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

5.2.2 Onderzoek

De ontwikkeling van maximaal 8 nieuwe woningen aan de Hazelaarstraat blijft ruimschoots beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen genoemd. Daarbij geldt dat het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied ligt. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn dan ook uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet zinvol is.

5.2.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Geluid

5.3.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie woningen. Deze worden gekenmerkt als geluidsgevoelige objecten waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.

Weg- en railverkeerslawaai

De ontwikkellocatie is gelegen in de zone van een de Boerendijk en de Hoge Rijndijk. De geluidsbelastingen als gevolg van deze wegen worden berekend.

Op basis van vaste jurisprudentie zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidsbelastingen berekend van de omliggende 30 km/uur-wegen. Dit betreft in ieder geval de Hazelaarstraat, de Esdoornlaan, de Meidoornstraat, de Goudenregenstraat en de Berkenlaan.

Het plangebied is tevens gelegen in de zone van de spoorlijn Utrecht – Gouda en daarom is akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai uitgevoerd.

Industrielawaai

De ontwikkellocatie is niet gelegen in de zone van een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar industriellawaai niet aan de orde.

5.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt dat het verkeer op de gezoneerde wegen de Boerendijk en de Hoge Rijndijk niet leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 40 dB op de naar de weg gekeerde zijde van het pand vanwege het verkeer op de Boerendijk.

Ook veroorzaken de 30 km/uur-wegen geen geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting van alle 30 km/uur wegen samen bedraagt maximaal 48 dB op de kopgevel aan de zijde van de Esdoornlaan.

Railverkeerslawaai

Uit het onderzoek naar railverkeerslawaai blijkt dat de spoorlijn tussen Leiden – Utrecht / Rotterdam – Utrecht niet leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 40 dB op de relevante beoordelingshoogte van 1,5 m.

In de bijlage 1 is het onderzoeksrapport geluidhinder opgenomen.

5.3.3 Conclusie

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel het weg- als het railverkeerslawaai niet leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Dit betekent dat geen hogere grenswaarde procedure noodzakelijk is en het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkeling in het plan.

Voor een goede ruimtelijke ordening had ook de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen te worden berekend (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Echter is de te verwachte cumulatieve geluidbelasting dusdanig laag dat dit inhoudelijk geen gevolgen heeft voor de eindconclusies van het akoestisch onderzoek.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

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

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

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

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

7.4.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

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

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 8 woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2016 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2017.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool 2017).

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 30 µg/m³, 20,4 µg/m³ en 12,2 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 8,1, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

5.4.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 8 woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijding verwacht.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Kader

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit³ ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het "Besluit transportroutes externe veiligheid" en de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen".

³ Formeel: Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim)

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is sinds 1 januari 2011 geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Woerden heeft beleid opgesteld met betrekking tot de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen per spoor. Deze notitie vormt de basis voor het voeren van een afwegingsproces ten aanzien van ruimtelijke plannen in de spoorzone in een strook van 200 meter ter weerszijden van de spoorbaan. Het onderhavige plangebied is niet in die zone gelegen.

5.4.2 Onderzoek

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Ten westen van het plangebied is een LPG-tankstation gevestigd, te weten op het adres Hollandbaan 4. Het invloedsgebied van dit tankstation is niet over de ontwikkellocatie gelegen, en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plan staat risicovolle bedrijven niet toe.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Op Hoge Rijndijk 17 is een bedrijf gevestigd met een overig veiligheidsrisico, namelijk Gasontvangststation Woerden. Dit bedrijf heeft echter een risicoafstand van 0 meter.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de Rijksweg A12 is in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Het invloedsgebied voor LPG (GF3) over de weg is 355 meter. Voor de weg geldt dat het plangebied binnen het invloedsgebied gelegen is. Hierdoor is een beschrijving van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid benodigd.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Bestrijdbaarheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting.

Het maatgevende scenario voor een autoweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Het mogelijk maken van woningbouw is niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

De A12 bevindt zich aan de zuidkant van het plangebied. Via de Wulverhorstbaan kan de A12 bereikt worden. Vanuit het plangebied kan naar deze weg gevlucht worden, om vervolgens naar zuidwestelijke of zuidoostelijke richting te vluchten. Tevens bevinden zich verschillende N-wegen om Woerden waar naar gevlucht kan worden.

Zelfredzaamheid benodigd

In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk in tact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank, goede bereikbaarheid en geschikte opstelplaats voor voertuigen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Bij de uiteindelijke planvorming dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" liggen er in of nabij het plangebied geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

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.

5.4.3 Conclusie

Het plan met betrekking tot de wijziging naar woonbestemming is niet in strijd met de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.5 Kabels en leidingen

5.5.1 Kader

Rioolleidingen

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Grote rioolleidingen die door een plangebied lopen worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Drinkwatertransportleidingen

In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van zo'n gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. Om deze reden is het gewenst om de drinkwatertransportleidingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Gasleidingen

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het van belang de ligging van gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Daarnaast bevatten diverse gasleidingen een zone met bouwbeperkingen in verband met externe veiligheid.

5.5.2 Onderzoek en conclusie

Uit een inventarisatie is gebleken dat er geen planologisch relevante leidingen met een dusdanig druk of omvang aanwezig zijn, dat er sprake is van een veiligheidsrisico, of waarbij het nodig is deze van een planologische regeling te voorzien.

5.6 Bodemkwaliteit

5.6.1 Kader

Bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn onder andere geregeld in de Wabo met de bijbehorende regelingen en de gemeentelijke bouwverordening. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Funciewijziging

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht. Dit Besluit stelt onder andere regels aan het toepassen van grond en bagger. Een gemeente kan ervoor kiezen om hiervoor het Generieke oftewel Landelijke Beleid te volgen (dat beschreven is in het Besluit) of om Gebiedsspecifiek Bodembeleid op te stellen. Kiest een gemeente voor het Generiek Beleid dan dient een zogenaamde bodemfunctieklassenkaart vastgesteld te worden door het college van burgemeester en wethouders, met uitzondering van de gebieden waar een bodemkwaliteitskaart voor geldt. Voor deze gebieden kan een gemeente er voor kiezen om gebruik te maken van overgangsrecht.

5.6.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Bloemen- en bomenkwartier' zijn de gronden waarop de ontwikkeling is voorzien, bestemd als "Gemengd". In deze situatie is wonen op de begane grond niet toegestaan. In de toekomstige situatie is dit wel voorzien.

De ontwikkeling betreft een inpandige functiewijziging. Hierbij wordt bodemonderzoek niet nodig geacht. Wanneer sloop en nieuwbouw van (een deel van) het pand is voorzien, dient echter wel middels onderzoek bepaald te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie.

5.6.3 Conclusie

Ten aanzien van het bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

5.7 Milieuzonering

5.7.1 Kader

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk (rustig buitengebied) zijn weergegeven in de volgende tabel.

Milieucategorie	Minimale afstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter

Tabel 5.1: Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk

Naast het omgevingstype rustige woonwijk (rustig buitengebied) kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

5.7.2 Onderzoek

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een gebied dat is aan te merken als een rustige woonwijk. Daardoor zijn de genoemde richtafstanden uit de VNG-handreiking van toepassing.

Trafostation

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Bloemen- en Bomenkwartier' blijkt dat het ten zuiden van het plangebied gelegen trafostation relevant is. Deze ligt direct ten zuiden van het plangebied langs de stoeppad tussen de Meidoornlaan en Hazelaarstraat. Een trafostation van deze aard en omvang is een functie met milieucategorie 2, waardoor een VNG-richtafstand geldt van 30 meter (rustige woonwijk) vanaf de rand van inrichting.

De afstand van het trafostation tot het plangebied is kleiner dan de geldende VNG-richtafstand. In het plangebied zijn echter al gevoelige objecten aanwezig en deze worden dan ook als maatgevend geacht.

Daarnaast is de aard en omvang van het trafostation van een dermate kleine schaal dat de verwachting is dat dit in de praktijk niet tot problemen zal leiden.

Medisch Centrum Iepenhof

Aan de Iepenlaan, op circa 100 meter vanaf het plangebied, ligt het Medisch Centrum Iepenhof. De VNG-richtafstand voor artspraktijken, klinieken en dagverblijven is maximaal 10 meter vanaf de rand van het medisch centrum. Tevens heeft het wijzigen van winkels naar 8 woningen binnen het

plangebied geen effect op de bedrijfsvoering doordat er al meerdere woningen op kleinere afstand van het Medisch Centrum gelegen zijn. Er worden dan ook geen problemen verwacht.

Basisschool Willem van Oranjeschool

De basisschool Willem van Oranjeschool ligt, op circa 50 meter van het plangebied, aan de Esdoomlaan. De VNG-richtafstand voor basisonderwijs bedraagt maximaal 30 meter vanaf de rand van het schoolterrein. Ook hier zijn al woningen op kleinere afstanden van de basisschool gelegen. Hierdoor zal de realisatie van 8 woningen niet tot problemen leiden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering oplevert omdat in het plangebied al woningen aanwezig zijn.

6. Water

6.1 Kader

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

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

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de

ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

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

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

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden regelt het lokale en regionale waterbeheer in Midden-Nederland. Ze zorgen voor veilige dijken, schoon oppervlaktewater en droge voeten.

- Veilige dijken: Het waterschap houdt in de gaten of de dijken langs Rijn en Lek en de kleinere polderkaden in goede conditie blijven. Waar nodig neemt het maatregelen.
- Schoon water: Het waterschap gaat over schoon water in sloten en rivieren. Ze zuiveren het afvalwater van inwoners en bedrijven en controleren de waterkwaliteit.
- Droge voeten: De Stichtse Rijnlanden regelt dat er voldoende oppervlaktewater beschikbaar is in sloten, plassen en kanalen.

6.2. Onderzoek

Allereerst wordt hierna een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan verschillende 'waterthema's'. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidige situatie en plan

Op dit moment is de locatie volledig verhard. In het bestemmingsplan wordt de transformatie van een winkelgalerij naar woningen mogelijk gemaakt.

De verharding neemt in de toekomstige situatie niet toe omdat het gaat om een inpandige functiewijziging.

Waterkwantiteit

Bouwplannen dienen volgens het beleid van het hoogheemraadschap waterneutraal te zijn. Dit houdt in dat de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Met voorgenomen ontwikkeling blijft het verharde oppervlakte nagenoeg gelijk of neemt het zelfs af ten opzichte van de voorafgaande situatie. Zodoende leidt de planontwikkeling niet tot negatieve gevolgen voor de waterkwantiteit.

Waterkwaliteit

Bij afkoppelen moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terrein- en dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige waterkwaliteit. Eventueel moeten aanvullende (rand)voorzieningen worden aangebracht alvorens hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater.

Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden.

Waterberging

In de voormalige situatie was het plangebied geheel verhard. Zodoende wordt voldaan aan de waterbergingseis.

Riolering

Het hemelwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Beheer en onderhoud

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

6.3 Conclusie

In het bestemmingsplan is afdoende rekening gehouden met de wateropgave. De waterparagraaf leidt niet tot een belemmering voor het plan.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt voorliggend bestemmingsplan door de gemeente Woerden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). De eventuele reactie van het hoogheemraadschap wordt te zijner tijd in deze paragraaf vermeld en/of verwerkt.

7. Ecologie

7.1 Kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

7.1.1 Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

7.1.2 Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

7.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige beschermde natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Gebiedsbescherming Groene Contour

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) heeft de provincie Utrecht delen van het landelijk gebied aangewezen als 'Groene contour'. Hier houdt de provincie de mogelijkheid open nieuwe natuur te ontwikkelen die deel gaat uitmaken van het NNN. In deze gebieden liggen kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die het functioneren van het NNN kunnen versterken. De gebieden maken geen deel uit van het NNN, omdat er geen overheidsmiddelen beschikbaar zijn om de nieuwe natuur in deze gebieden binnen afzienbare tijd te realiseren. Binnen deze gebieden zijn onomkeerbare ingrepen en processen die de ambitie om natuur te ontwikkelen onmogelijk maken niet toegestaan, tenzij deze ingrepen voortkomen uit een groot openbaar belang en alternatieven ontbreken. Compensatie van het verlies aan mogelijkheden om natuur te ontwikkelen is daarbij een voorwaarde.

Beschermde leefgebieden

Zowel binnen als buiten het NNN komen plant- en diersoorten voor die in hun duurzaam voortbestaan bedreigd worden. De provincie Utrecht wil de biologische diversiteit behouden en waar mogelijk vergroten. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) richt de provincie haar beleid voor de bescherming van leefgebieden op weidevogels en zogenaamde 'waterparels'. De provincie vraagt gemeenten aandacht voor het voorkomen of aanpassen van ruimtelijke ontwikkelingen die hierop van invloed zijn. In de Natuurvisie heeft de provincie Utrecht uitgewerkt welke bedreigde soorten in Utrecht prioriteit moeten krijgen en op welke manier de leefgebieden een impuls en bescherming moeten krijgen. Waar bedreigde soorten uitsluitend duurzaam in stand gehouden kunnen worden door ruimtelijke bescherming zal de provincie gebruik maken van de mogelijkheid bijzondere natuurgebieden toe te voegen en hiervoor indien nodig nadere regels te stellen. Dit zal verlopen via de nog op te stellen Omgevingsvisie.

7.2. Onderzoek

7.2.1 Soortenbescherming

De locatie is bebouwd en de ontwikkelingen worden in de bestaande bebouwing voorzien. Aangenomen wordt dat er geen ingrijpende bouwkundige maatregelen worden getroffen aan de gevels. Daarom is onderzoek naar beschermde soorten in het kader van dit bestemmingsplan niet benodigd. Mocht in de toekomst blijken dat het toch nodig is om ingrijpende bouwkundige maatregelen te treffen, bijvoorbeeld indien de bestaande opstallen op het achtererf gesloopt of verbouwd worden, dan moet tegen die tijd worden bezien of en hoe aan de Wet natuurbescherming – die te allen tijde geldt – kan worden voldaan. Mogelijk is een specifiek ecologisch onderzoek op dat moment noodzakelijk.

7.2.2 Gebiedsbescherming

Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en schaal van het plan, treden geen nadelige effecten op. Er zijn derhalve geen verplichtingen vanuit de Wnb ten aanzien van Natura 2000. Een nader onderzoek naar stikstof en overige gebiedsbeschermingsaspecten wordt dan ook niet zinvol geacht.

7.2.3 Natuurnetwerk Nederland en overige beschermde natuurgebieden

Het plangebied (gelegen in de bebouwde kom) is niet gelegen in en grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Groene Contour en/of door de provincie Utrecht beschermde leefgebieden. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' staat de vaststelling van het plan niet in de weg. Mocht in de toekomst blijken dat het toch nodig is om ingrijpende bouwkundige maatregelen te treffen binnen het plangebied, bijvoorbeeld indien de bestaande opstallen op het achtererf gesloopt of verbouwd worden, dan moet tegen die tijd worden bezien of en hoe aan de Wet natuurbescherming – die te allen tijde geldt – kan worden voldaan. Mogelijk is een specifiek ecologisch onderzoek op dat moment noodzakelijk.

8. Duurzaamheid

8.1 Kader

Nationaal milieubeleidsplan "Een wereld en een wil, werken aan duurzaamheid" (NMP4)

In het nationaal milieubeleidsplan is de beleidshorizon tot in het jaar 2030 gelegd. Hierbij wordt gekeken naar de wereldwijde dimensies van het vraagstuk. De nota wil duidelijk maken dat de opgenomen ambities met een goed georganiseerde aanpak gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit leidt tot maatschappelijk onacceptabele uitkomsten.

Het doel van het milieubeleid is een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, te midden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten dan wel natuurlijke hulpbronnen uit putten, hier en nu en elders en later.

Bouwbesluit

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:

1. Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een minimale EPC van 0,4 (geldend vanaf 1 januari 2015. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek;
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit;
- het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit

Stichting Bouwkwiteit (SBK) geeft op de website www.milieuprestatiebewijs.nl informatie over het aanvragen van een SBK-bewijs. Voor het aanvragen moet een berekening worden aangeleverd, voor maken van een berekening is een gratis licentie beschikbaar bij de Omgevingsdienst voor de software van GPR Gebouw.

Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening stelt als eis aan ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, beheersverordening, Wabo uitgebreid, projectafwijkingbesluit) dat binnen het stedelijk gebied (ligging zie kaart prov. verordening):

art. 3.1 lid 3; De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Dit betekent dat bij een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan in het stedelijk gebied, de eis: het inzichtelijk maken van hoe wordt omgegaan met energiebesparing en duurzame energiebronnen, dient te worden opgenomen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013-2028) - Provincie Utrecht (Herijking 2016)

De structuurvisie stelt dat bij transformatieopgaven de voorwaarde geldt dat initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

Er wordt bij gebiedsontwikkelingen gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven geldt de voorwaarde dat in ruimtelijke plannen moet worden beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en aan de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte-koude-opslag (WKO) en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

De provincie heeft de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- Energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

8.2 Woerdense situatie en vertaling naar het plangebied

Uitvoeringsplan CO₂-neutraal 2030

In het uitvoeringsplan CO₂-neutraal 2030 van de gemeente is de ambitie dat alle nieuwe woningen in de gemeente CO₂-neutraal worden gebouwd opgenomen.

Green Deal Aardgasvrije wijken

In 2017 heeft de gemeente Woerden, samen met 30 andere gemeenten, de 'Green Deal' ondertekend. Doel van deze Deal is om woonwijken aardgasvrij te maken. De woningen aan de Hazelaarstraat zullen minimaal aan dit doel voldoen.

Conclusie

Er zijn kansen voor duurzaamheid die benut kunnen worden. In elk geval zullen de woningen gasvrij zijn. De Omgevingsdienst adviseert duurzame maatregelen mee te nemen in de keuzes en overwegingen in het planproces. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het instrument GPR Gebouw. De exact te nemen maatregelen worden bij de nadere uitwerking en uitvoering van het plan bepaald. Zongericht bouwen is in dit geval geen optie, aangezien sprake is van een bestaand gebouw en een bestaande stedenbouwkundige structuur. Wel kan bij verbouwingswerkzaamheden aandacht worden geschonken aan extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Hierbij verdient het aanbeveling om te kiezen voor beide, aangezien het rendement van beide aanzienlijk stijgt bij gezamenlijke toepassing. Ook kan worden gedacht aan een collectieve bodemwarmtepomp, welke gebruik kan maken van lucht of bodem. Bodem heeft als energiebron een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik gemaakt worden van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren. Een zonnewarmtesysteem kan jaarlijks circa

tot 50% van de warmtapwater-behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp. Tot slot kunnen PV-panelen worden toegepast: door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

9. Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de functiewijziging wordt het mogelijk om maximaal 8 nieuwe woningen te realiseren op de begane grond van het bestaande gebouw. De overlast die van de functies in de bestaande situatie uitgaat, wordt dan weggenomen. Het plan leidt niet tot een verkeers- en parkeertoename, maar juist tot een afname. Vanuit dat oogpunt wordt geacht dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

9.3 Handhavingsaspecten

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

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

10. Overleg en terinzagelegging

10.1 Overleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan diverse diensten en instanties. Van de eventuele reacties wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

10.2 Ontwerpfase

Na het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de gewenste snelheid wordt geen extra inspraak verleend voorafgaand hieraan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Van de eventueel te ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

10.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Bijlage 1: Onderzoek geluidhinder

*Bestemmingsplan 'Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16'
Toelichting
Ontwerp, 3 mei 2018*

Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Verkeer	11
Artikel 4	Wonen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	15
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 10	Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen	25

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16' van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.BPhazelaarstr216-ON01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 verbeelding

de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart of digitale verbeelding;

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 aanbouw

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

1.5 aan huis verbonden beroep

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

1.6 aan huis verbonden bedrijf

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

1.7 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;

1.8 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.9 achtererf

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

1.10 achtergevel

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

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingsgrens

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

1.15 bestaand gebouw

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

1.16 bestaand gebruik

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

grens van het bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 dakkapel

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

1.28 dakterras

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

1.29 erf

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

1.30 erfbebouwing

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

1.31 gebouw

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

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 overkapping

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

1.34 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
- d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
 2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein;
 3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.35 straatmeubilair

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

1.36 uitbouw

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

1.37 voorerf

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

1.38 voorgevel

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

1.39 voorgevellijn

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

1.40 woning

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

1.41 zijerf

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

1.42 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 nokhoogte

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de grondoppervlakte

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de maximum bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

Erfbebouwing

- d. op het zij- en achtererf erfbebouwing is toegestaan met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte aan erfbebouwing op het zij- en achtererf per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
 2. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
 3. de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 4. de hoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 5. aan de achterzijde van de woning, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
 6. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 1 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
 7. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,5 meter op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,5 meter dient minimaal op een afstand van 1 meter plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,5 meter, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
 8. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
 9. dakterrassen niet zijn toegestaan;
- e. op het voorerf erfbebouwing is toegestaan met dien verstande dat:
 1. uitsluitend erkers en vooruitbouwen zijn toegestaan;
 2. de erker of vooruitbouw uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
 3. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,5 m;
 4. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 1,25 m;
 5. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, minimaal 3 m bedraagt;
 6. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;
 7. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;

8. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel van een blok woningen gesitueerd wordt;
9. er maximaal één erker per woning gerealiseerd wordt;
10. ten aanzien van luifels geldt dat:
 - een luifel uitsluitend mag worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
 - de breedte van de luifel maximaal 2 m mag bedragen;
 - de diepte van de luifel maximaal een diepte mag hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1 m;
 - de bovenkant van de luifel maximaal 0,5 m boven de gevelopening mag liggen, de hoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de hoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen 1 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Beroep aan huis

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

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

4.3.2 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemming 'Wonen' dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en in eventuele herzieningen daarvan, met dien verstande dat, gerealiseerde parkeerplaatsen in stand dienen te worden gehouden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de Nota parkeernormen, indien naar oordeel van burgemeester en wethouders in een (andere) toereikende parkeeroplossing wordt voorzien.

4.3.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik met de in lid 4.1 gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de eventuele herzieningen daarvan.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. sublid 4.3.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
 6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.
- b. sublid 4.3.2 en toestaan dat:
 1. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de in eventuele herzieningen daarvan gestelde voorwaarden;
 2. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de in eventuele herzieningen daarvan gestelde voorwaarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 1 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 1.000 m².

5.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden als bedoeld in lid 5.1, waarbij dieper dan 1 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 1.000 m²:

- a. dient vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.4.1 Algemeen

Het is verboden op de tot Waarde - Archeologie 4 bestemde grond zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 1 m onder peil over een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 1 m onder peil;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

5.4.3 Afwijken van de ondergrens diepte en oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming de regels en de verbeelding van het plan te wijzigen voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

5.4.4 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 5.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden aangetast;
- b. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in lid 5.1 vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.5 Verplichting

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

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

5.4.6 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen als bedoeld in lid 5.4.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Algemeen

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

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

7.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 7.1.1 afwijken ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- a. het schrappen van de aangegeven bestemming "Waarde - Archeologie 4", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.
- b. Het toevoegen van de bestemming "Waarde - Archeologie 4", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor planologische bescherming noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening), is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Afwijkende bouw

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

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

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het vorige lid, 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 11.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 11.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

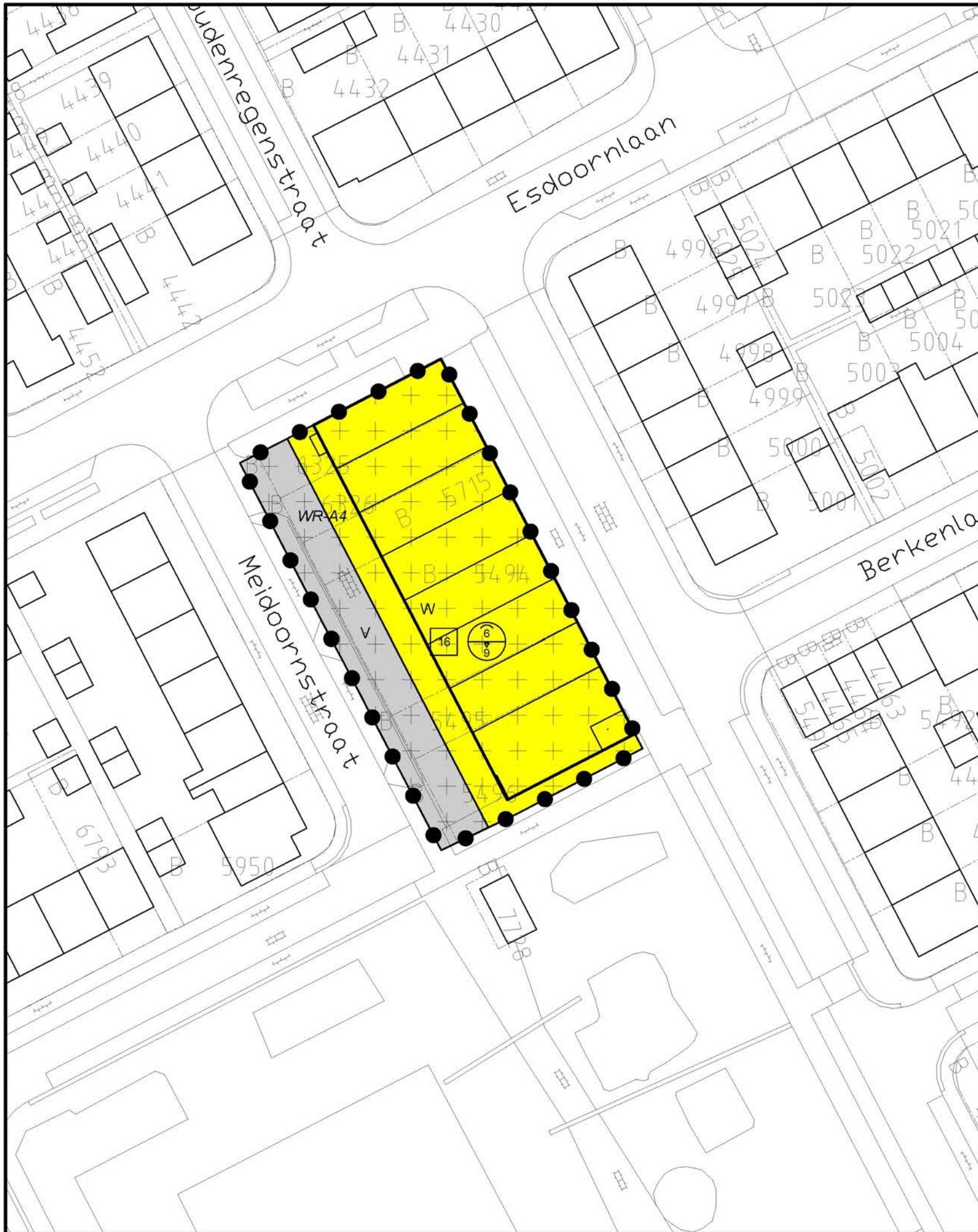
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Woerden op **PM**.
griffier, voorzitter,

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

Wonen

Verkeer

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 4

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)



Ontwerp

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	3-5-2018
USER	GJacobson

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan

— Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16 —

IDN	NL.IMRO.0632.BPhazelaarstraat2-16-ON01
WERKNR.	617.179.40
SCHAAL	1:500
DATUM	3 mei 2018
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\617\179\403 Projectresultaat\verboeking\dwg
BESTAND	RO-BP-61717940-C02.dwg
BLAD	.

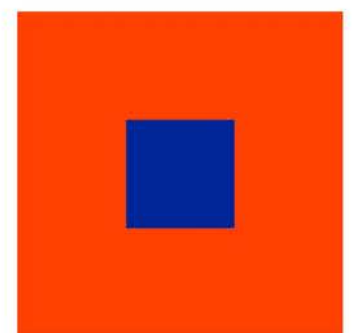


KuiperCompagnons

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

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

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



RAADSBESLUIT
18R.00554



Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 25 september 2018 van:
- burgemeester en wethouders

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

b e s l u i t:

Het bestemmingsplan "Functiewijziging Hazelaarstraat 2-16" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632-hazelaarstraat-bVA1 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 22 november 2018

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

RAADSINFORMATIEBRIEF

18R.00089



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 20 februari 2018
Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen, burgemeester Molkenboer
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening, Openbare veiligheid
Contactpersoon : L. Lindeman
Tel.nr. : 8642
E-mailadres : lindeman.l@woerden.nl

18R.00089



Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit Hazelaarstraat 2 t/m 16

Kennisnemen van:

De communicatie van het voorbereidingsbesluit en de huidige stand van zaken in de Hazelaarstraat.

Inleiding:

Tijdens de commissie Ruimte van 18 januari jl. zijn, naar aanleiding van een inspreker, vragen gesteld over de communicatie van het voorbereidingsbesluit en de situatie op dit moment.

De woon- en leefomgeving in de Hazelaarstraat heeft een tijdlang onder druk gestaan. Dit heeft ertoe geleid dat de burgemeester op 16 november 2016 heeft besloten cameratoezicht te plaatsen in deze straat. Op 14 februari 2017 is de politie ingevallen bij het internetcafé de Hazelaar. Dezelfde dag heeft burgemeester Molkenboer het pand gesloten – de dag erna wordt het cameratoezicht verlengd. 28 februari 2017 besluit de burgemeester dat het internetcafé de deuren niet meer mag openen vanwege het ontbreken van de benodigde vergunning.

Ondanks de sluiting van het internetcafé bleef het woon- en leefklimaat rond de winkelstrip in de Hazelaarstraat kwetsbaar. Bewoners en bezoekers hebben de afgelopen jaren veel te verduren gehad, voordat er gelegenheid was bij het internetcafé in te grijpen. Het voorkomen van een soortgelijke situatie is essentieel

Vervolgens is gezocht naar een duurzame oplossing om nieuwe overlast in de Hazelaarstraat te voorkomen. Uw raad heeft op 24 mei 2017 een voorbereidingsbesluit genomen voor de Hazelaarstraat 2 t/m 16. Met dit besluit is het (in afwachting van een nieuw bestemmingsplan) niet meer mogelijk om het gebruik van de percelen te wijzigen. Een nieuw bestemmingsplan moet de bestemming van de winkelstrip omzetten naar wonen, zodat er geen ongewenste functies kunnen komen en het woon- en leefklimaat in de wijk de kans krijgt te herstellen.

Kernboodschap:

Vorbereidingsbesluit

Het bestemmingsplan stond horeca, detailhandel en dienstverlening toe. Voor de meeste functies zijn geen

vergunningen vereist. En vergunningen op zichzelf zijn geen garantie dat de druk op de woon- en leefomgeving niet toeneemt. Zo brengt een vergunde fastfoodzaak alsnog kans op verhoogde verkeersbewegingen, foutparkeren, geluidsoverlast en zwerfafval met zich mee.

Om de omgeving kans te geven te herstellen is ervoor gekozen te streven naar een bestemmingsplanwijziging waarbij de winkelstrip mettertijd verandert naar woningen. Om te voorkomen dat onvoorziene gebeurtenissen deze wijziging zouden frustreren is voor een voorbereidingsbesluit geopteerd.

Voorafgaand aan het raadsbesluit zijn de eigenaren in twee groepen geïnformeerd over dit voornemen op respectievelijk 15 maart en 19 april 2017. Tevens zijn ze op de hoogte gesteld toen de raad met het voorstel instemde.

Zolang het voorbereidingsbesluit geldig is mag het huidig gebruik van de panden worden voortgezet. Enkel een wijziging van de bestemming is niet toegestaan. Ook in het overgangsrecht mag bestaand gebruik blijven bestaan, ook al is het strijdig met het nieuwe bestemmingsplan. Tegen het vbb zelf staan geen juridische stappen open. Wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt, staan er juridische middelen open voor belanghebbenden, zoals het indienen van een zienswijze.

Geweigerde vergunning

De inspreker gaf correct aan dat de burgemeester een vergunning voor het starten van een horecazaak heeft geweigerd. Dit moet echter los worden gezien van het voorbereidingsbesluit (vbb) - de aanvraag is ingediend voordat er sprake was van een voorbereidingsbesluit. Ook staat de weigering los van het vbb, omdat de aanvraag was geweigerd op de basis van de woon- en leefomgeving. Tegen deze weigering is beroep aangetekend en het College geeft er de sterke voorkeur aan zich hier niet verder over uit te laten zolang de juridische procedure loopt.

Stand van zaken

Momenteel voeren de politie en de gemeente een leefbaarheidsonderzoek uit om na te gaan hoe de woon- en leefomgeving in de Hazelaarstraat er nu voor staat. Naar aanleiding van de uitkomst wordt de verdere aanpak bepaald.

StreetCornerWork blijft zich succesvol richten op overlastgevend jongeren in Woerden, waaronder jongeren die zich storend hebben opgehouden in de Hazelaarstraat. Daarnaast monitoren en interveniëren de politie en boa's monitoren plekken waar overlast plaatsvindt.

Financiën:

N.v.t.

Vervolg:

De situatie in de Hazelaarstraat is het gevolg van een unieke samenloop van omstandigheden en in de straat aanwezige elementen. Hoewel er niet verwacht mag worden dat een soortgelijke situatie zich weer voor zal doen, is het College bereid met de Raad in overleg te treden over toekomstige gevallen, indien uw Raad hier de behoefte aan heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt naar verwachting in het voorjaar ter inzage, in elk geval voordat voor het voorbereidingsbesluit afloopt (juli). De gemeente onderzoekt nu hoe de omzetting in woningen vorm kan krijgen.

Bijlagen:

17R.00243 Voorbereidingsbesluit Hazelaarstraat

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

