

Bestemmingsplan

Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Januari 2023

Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan “Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1”

Plannaam: Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1
IMRO-code: NL.IMRO.0632.BPWatmolenln1-bCO1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Januari 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	MOBILITEIT, VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	NIET GESPRONGEN CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	38
5.6	MILIEUZONERING	38
5.7	ECOLOGIE	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.9	WATERASPECTEN	45
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	53
5.11	DUURZAAMHEID	54
5.12	TRILLINGSHINDER	58
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	60
6.1	INLEIDING	60
6.2	OPZET VAN DE REGELS	60
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	61
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	64
8.1	VOOROVERLEG	64
8.2	PARTICIPATIE	64
8.3	ZIENSWIJZEN	65
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	66	
BIJLAGE 1	PARKEERONDERZOEK	67
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERS- EN RAILVERKEERSLAWAAI	68
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	69
BIJLAGE 4	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	70
BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK	71
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	72

BIJLAGE 7	VERKENNEND BUREAU- EN VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE.....	73
BIJLAGE 8	UITKOMST WATERTOETS	74
BIJLAGE 9	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	75
BIJLAGE 10	STEDENBOUWKUNDIG- EN BEELDKWALITEITSPLAN	76

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie gelegen aan de Watermolenlaan 1 te Woerden, ten zuiden van het stadscentrum en maakt onderdeel uit van de ontwikkelvisie Nieuw-Middelland. Het plangebied bestaat uit een bedrijfslocatie (Kamer van Koophandel) met bedrijfs(kantoor)gebouwen en parkeervoorzieningen. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie worden de komende jaren beëindigd. Initiatiefnemer heeft daarom het plan opgevat om de locatie te herontwikkelen naar een woonomgeving.

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse maximaal 145 woningen (zowel grondgebonden woningen als appartementen) te realiseren, een en ander met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen, en de inrichting van de openbare ruimte met ondersteunende faciliteiten. Door de uitvoering van het voorliggende plan wordt er een passende overgang gecreëerd tussen de recente woningbouwontwikkelingen ‘Houttuinlaan 3’ en ‘Zaagmolenlaan 12’. Hiermee krijgt de locatie een duurzame vervolgfunctie en wordt er bijgedragen aan het voorzien in een deel van de woningbehoefte binnen Woerden.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied een gemengde bestemming waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor reguliere woningen ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Woerden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie A, nummers 4101 en 4233. De ligging van het plangebied in Woerden (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0632.BPWatmolenIn1-bCO1) en een renvooi;

- regels.

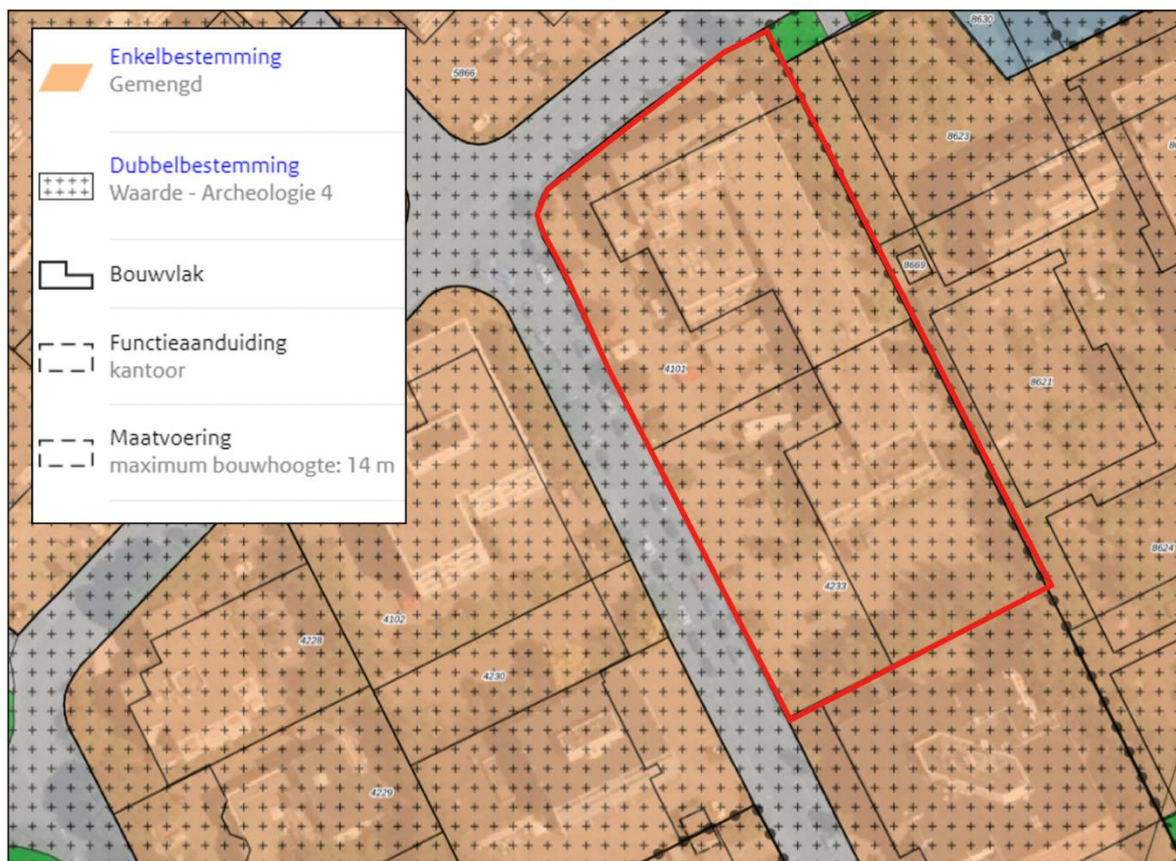
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Middelland en Honthorst”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Woerden op 27 juni 2013 vastgesteld. Verder geldt het bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeernormen Woerden”. Dit bestemmingsplan is op 24 mei 2017 vastgesteld.

In dit geval is hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Middelland en Honthorst” van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven. Ten aanzien van het parkeren is het paraplubestemmingsplan relevant.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Middelland en Honthorst” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Gemengd’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Binnen deze gemengde bestemming zijn een bouwvlak, de functieaanduiding ‘kantoor’ en het maatvoeringsvereiste ‘maximum bouwhoogte : 14 m’ opgenomen.

Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

Gemengd

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' specifiek bedoeld voor kantoren, als ook voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (van het bestemmingsplan). Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven bouwhoogtes. In het bouwvlak is aangegeven dat gebouwen een bouwhoogte van maximaal 14 meter mogen hebben.

‘Waarde – Archeologie 4’

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.

1.4.3 Strijdigheid

De geldende gebruiks- en bouwregels binnen het plangebied zijn ontoereikend om de gewenste (maximaal) 145 woningen te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch- planologisch kaders op basis waarvan het voorgenomen initiatief mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Woerden beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het voornemen. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

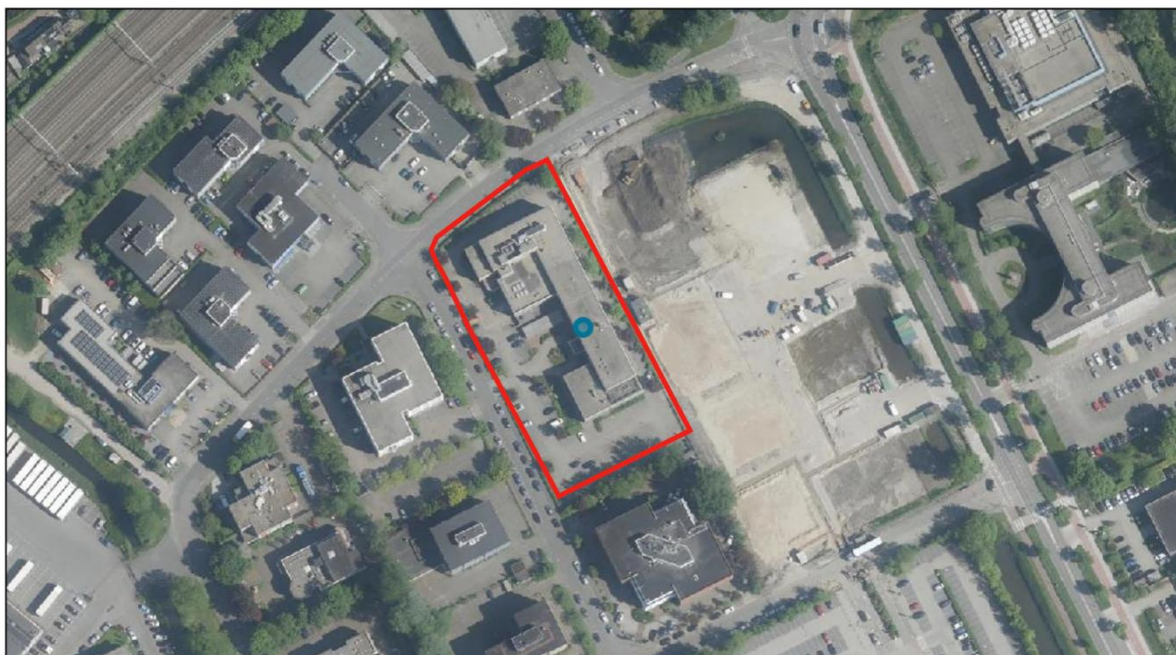
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Woerden aan de Watermolenlaan 1. Het plangebied maakt onderdeel uit van het in transitie zijnde bedrijventerrein Middelland-Noord. Middelland is een bedrijventerrein van circa 80 hectare waar veel bedrijven en kantoren zijn gehuisvest. Middelland is een duidelijk herkenbaar gebied binnen Woerden, niet alleen vanwege de omvang maar ook vanwege de ligging, ten zuiden van de spoorlijn Utrecht – Den Haag/Rotterdam. Het gebied is een belangrijke schakel tussen de binnenstad van Woerden en de A12. De ligging nabij de A12 zorgt ervoor dat de grotere steden in de Randstad goed bereikbaar zijn. Dat geldt ook voor het openbaar vervoer. Doordat Middelland grenst aan het NS-station van Woerden zijn er uitstekende treinverbindingen naar andere delen van de Randstad.

Zowel het noordelijk als zuidelijk deel van Middelland heeft te kampen met leegstand. Er is sprake van leegstand, aanmerkelijk boven het landelijk gemiddelde van 16%. Er zijn gebouwen die al meerdere jaren buiten gebruik zijn. Deze gebouwen zijn gedateerd en sluiten niet meer aan bij de marktvraag. Ook bij een aantrekkende markt zullen deze verouderde leegstaande kantoorpanden veelal geen marktpotentie hebben. Er zijn echter ook gebouwen leeg komen te staan in de periode van economische terugval. Sommige van die gebouwen worden bij een aantrekkende markt weer in gebruik genomen. Desalniettemin is zichtbaar geworden dat met name enkele panden in het noordelijk deel van Middelland kwetsbaar zijn op het moment dat de kantorenmarkt stagneert. De gemeente Woerden werkt samen met de provincie Utrecht aan de aanpak van de kantorenleegstand, dit heeft er toe geleid dat bijvoorbeeld het voormalige FNV-kantoor en de Zaagmolenlaan 12 zijn gesloopt, maar ook enkele kantoren weer verhuurd zijn.

Het plangebied zelf heeft betrekking op een bedrijfsp perceel met daarop een fors bedrijfsgebouw waarin momenteel de Kamer van Koophandel is gevestigd. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Houttuinlaan, aan de oostzijde door in aanbouw zijnde woningbouw uit het bestemmingsplan “Houttuinlaan 3”, aan de zuidzijde bedrijfsbebouwing (kantoorgebouw) en aan de westzijde door de infrastructuur van de Watermolenlaan. De locatie ligt op circa 105 meter van de Polanerbaan, een belangrijke invals- en ontsluitingsweg van Woerden voor zowel auto- als fietsverkeer. Via de Polanerbaan is ook het centrumgebied van Woerden (op loopafstand) te bereiken. Hier is een groot aantal functies aanwezig, waaronder een supermarkt. Het station Woerden ligt op ca. 420 meter afstand. Op circa 125 meter afstand ten zuiden van het plangebied ligt het Sint Antoniusziekenhuis.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) is weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn foto's van de huidige bebouwing in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatweergave van het plangebied (Bron: Google Street view)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven is, staan op het bedrijventerrein Middelland - Noord kantoren leeg en er zijn tevens veel ontwikkelingen in uitvoering die passen binnen de transformatie en de ontwikkelvisie van Nieuw-Midelland. De beleidsambitie van de gemeente Woerden is er op gericht om het gebied te transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied. Omdat de Kamer van Koophandel binnen afzienbare tijd het pand zal verlaten, is door de initiatiefnemer een plan ontwikkeld, dat past binnen deze gemeentelijke beleidsambitie, zoals ook in hoofdstuk 4 van deze toelichting aan bod komt.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied te slopen en de locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het voornemen bestaat om maximaal 145 woningen te realiseren, bestaande uit zowel grondgebonden woningen, maisonnettes als appartementen, verdeeld over 6 woonblokken. Waarbij de woningen worden gerealiseerd in een mix van huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten, een deel van de woningen kent een beperkte oppervlakte met één slaapkamer.

Bij de ontwikkeling is tevens een halfverdiepte parkeervoorziening beoogd met 115 parkeerplaatsen. Voor het overige worden de gronden ingericht voor een ontsluitingsweg en ook tuinen en groenvoorzieningen. De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen. De diversiteit aan doelgroepen (leeftijd, inkomen) bevordert ter plaatse de sociale cohesie.

Ten behoeve van de sociale cohesie wordt er tevens een zogenaamde ‘buurtkamer’ in het plan gerealiseerd. Dit betreft een speciale functie op een strategische plek in het plan, en is gelegen op de zuidoosthoek van bouwblok F (eveneens aangeduid op de plankaart van dit bestemmingsplan). De programmering van deze ruimte moet nog verder worden uitgewerkt, er wordt echter gedacht aan een buurtkamer met ruimte voor de buurt om samen te komen, samen koffie te drinken, te koken of te eten, gereedschap te delen et cetera. Dit zou gecombineerd kunnen worden met andere ondergeschikte voorzieningen zoals een wasserette en postpakketpunt of ondergeschikte horecavoorzieningen, zoals een barista-koffiecorner of delicatessewinkel, zie voor een impressie hiervan afbeelding 3.5. Voor deze voorziening ‘buurtkamer’ zijn in de regels van dit bestemmingsplan specifieke regels opgenomen, waaraan het voornemen moet voldoen.

Stedenbouwkundige inpassing

De initiatiefnemer wil in de beoogde nieuwbouwontwikkeling een woonproduct realiseren dat aansluit op de vraag in de gemeente Woerden en aansluit op de kaders die door de gemeenteraad vastgesteld zijn. Ten aanzien van het plangebied zelf wordt opgemerkt dat vanuit stedenbouwkundig opzicht het plan qua volume past binnen de omgeving en hiermee als stedenbouwkundig acceptabel wordt aangemerkt. Het bouwvolume sluit aan op de structuurvisie Middelland-Noord. De diverse bebouwingsblokken hebben elk hun eigen hoogteaccenten, zie hiervoor afbeelding 3.1, met een maximaal hoogteaccent van 8 bouwlagen bovenop de halfverdiepte parkeervoorziening.

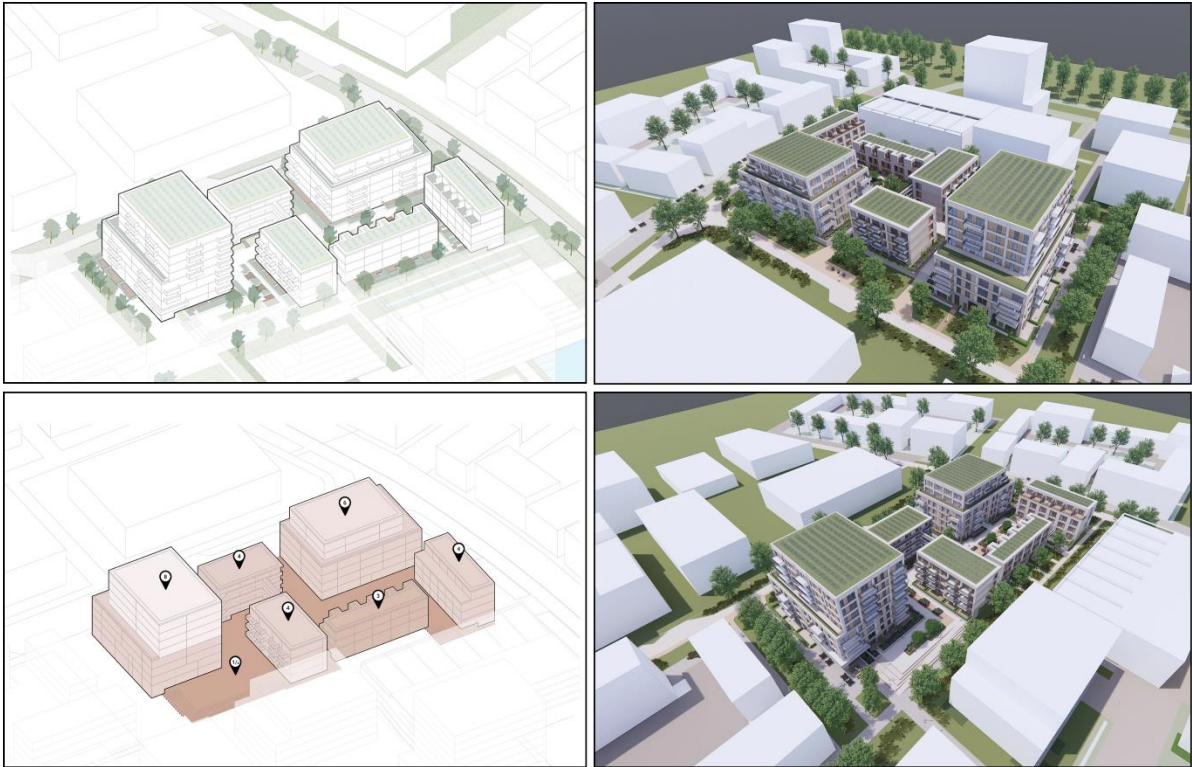
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een halfverdiepte parkeervoorziening. Hiermee zijn de auto's 'uit het zicht' en is het in lijn met de structuurvisie Middelland-Noord. Zodoende ontstaat er binnen het plangebied groene ruimte op maaiveldniveau om de gebouwen heen, dit draagt dit bij aan een betere inbedding van de volumes in de context. Centraal binnen de bebouwing komt een binnentuin en ruimte voor ontmoeting. Deze binnentuin ligt bovenop de half verdiepte parkeervoorziening.

Voor een nadere uitwerking van bovenstaande wordt verwezen naar het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

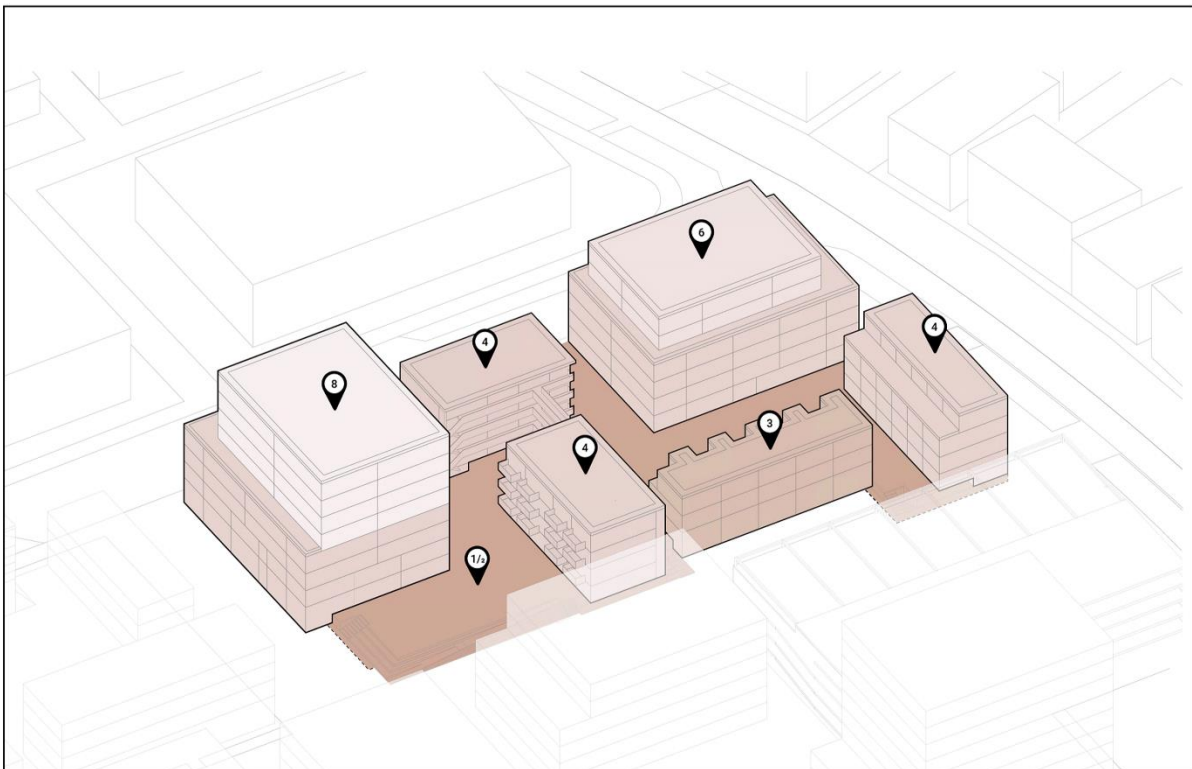
Uitgangspunten van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied:

- Parkeren is volledig uit het zicht onder het gebouw, inclusief de deelauto's.
- De entree van de half verdiepte parkeervoorziening is aan de Houttuinlaan gelegen.
- De eerste woonlaag is circa 1,5 m boven het omliggende maaiveld gelegen in verband met de halfverdiepte garage. Het omliggende maaiveld wordt groen (en klimaatbewust) ingericht.
- Het hoogste gebouw kent maximaal 8 bouwlagen, de overige gebouwen maximaal 4 tot respectievelijk 6 bouwlagen. De maximale bouwhoogtes zijn 16 m, 22 m en 28 m.

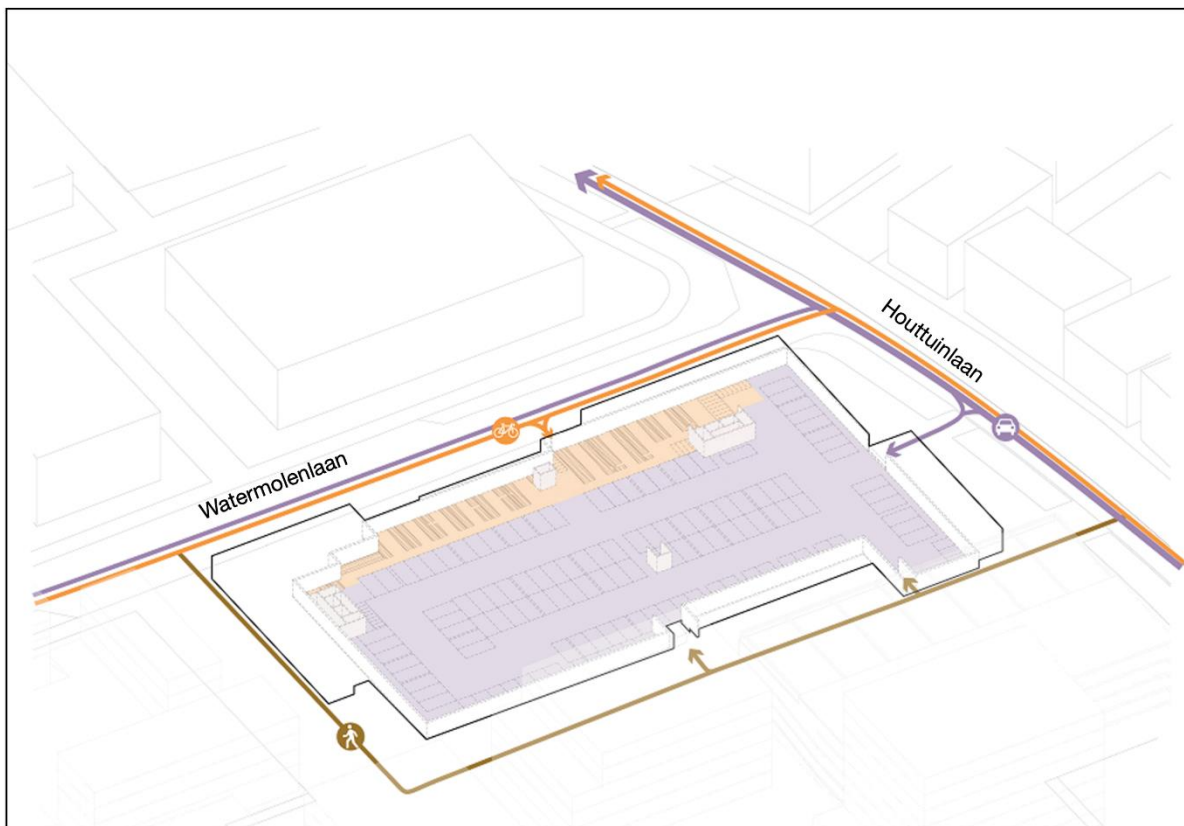
- Binnen het plangebied worden maximaal 145 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 50% betaalbare woningen dient te betreffen.



Afbeelding 3.1 3D Impressie gewenste situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 3.2 Impressie gewenste situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 3.3 Impressie halfverdiepte parkeergarage (Bron: SVP)



Afbeelding 3.4 Impressie groene inrichting toekomstige situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 3.5 Impressie buurtkamer situatie (Bron: SVP)

3.2 Mobiliteit, verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is rekening gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Goudappel heeft voor de voorgenomen ontwikkeling de parkeersituatie in beeld gebracht en hiervoor een rapportage geschreven. In bijlage 1 van deze toelichting is de rapportage opgenomen. De vigerende parkeernormen van de gemeente Woerden voor de ontwikkellocatie zijn opgenomen in de Parkeervisie Middelland-Noord Woerden. Daarnaast heeft de gemeente een algemene herziening van haar parkeernormen recent vastgesteld, in oktober 2022.

Op basis van beide uitgangspunten wordt in de rapportage het benodigde parkeeraanbod voor de ontwikkellocatie uitgerekend. De parkeerbalans conform de vigerende parkeernormering is opgenomen in hoofdstuk 2 van het onderzoek van Goudappel. De parkeerbalans conform de concept-parkeernormering is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn vervolgens de conclusies opgenomen.

3.2.2 Situatie plangebied

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Mate van verstedelijking: Matig stedelijk (Gemeente Woerden)
- Ligging plangebied: Schil centrum (nabij centrum Woerden)

- Parkeerbehoefte voornemen: koop, appartement, midden en duur; huur, appartement, midden en sociale huur; koop, tussen/hoek.

3.2.2.1 Mobiliteit en Parkeren

De woningen in het plangebied brengen een parkeervraag met zich mee die in de te bouwen parkeervoorziening dient te worden opgevangen. De regels en normen van de gemeente Woerden zijn leidend wat betreft de benodigde aantallen parkeerplaatsen. Door middel van het adviesrapport is gekeken wat de reële vraag naar parkeerplaatsen is en de manier waarop de parkeervraag het beste en meest effectief kan worden opgelost. Initiatiefnemer heeft Goudappel gevraagd de parkeervraag en parkeeroplossingen in beeld te brengen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van Goudappel inzake het onderzoek van betreffende ontwikkeling en de manier waarop de vraag naar parkeren kan worden gefaciliteerd (parkeerbalans). Voor de uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage zelf, welke is opgenomen in de bijlage 1 bij deze toelichting.

Voor de ontwikkeling aan de Watermolenlaan 1 te Woerden wordt het benodigde parkeeraanbod bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormering zoals opgenomen in de parkeervisie Middelland-Noord. Het benodigde parkeeraanbod wordt berekend door de omvang van de functies te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid). Niet alle parkeerders kennen echter op alle momenten van de week een even grote parkeerbehoefte. Voor bewoners is het maatgevende moment de nacht, terwijl dit voor bezoekers van bewoners de zaterdagavond is. Hierdoor is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Dit kan alleen onder de voorwaarde dat de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders kunnen worden gebruikt. Door het benodigde parkeeraanbod af te zetten tegen het beschikbare parkeeraanbod, ontstaat de parkeerbalans.

Conclusie

In de rapportage is onderzocht wat het effect is van het hanteren van de vigerende parkeernormering en de parkeernorm (vastgesteld oktober 2022) op het benodigde parkeeraanbod. Op basis van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn 159 parkeerplaatsen zonder mobiliteitsconcept en 138 parkeerplaatsen met een mobiliteitsconcept benodigd. Wanneer het parkeren in een tweelaagse parkeervoorziening wordt opgelost, kunnen voldoende parkeerplaatsen op de locatie worden gerealiseerd. De meeste actuele plannen van het planvoornemen zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig plan, opgenomen in de bijlage 10 bij deze toelichting, en voorzien in de realisatie van 134 woningen in een mix van woningtypen en prijsklassen. Daarbij is een halfverdiepte parkeergarage met 115 parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Op basis van Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente is een maatwerkberekening mogelijk en voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Bovenal geldt dat het plangebied nabij het centrumgebied van Woerden, nabij de binnenstad, is gelegen. Veelal bezoeken de toekomstige bewoners de binnenstad of de nabij gelegen functies in Woerden ook lopend, per OV of per fiets. Daarom wordt er in de parkeervoorziening een ruime fietsparkeervoorziening gerealiseerd en in deze parkeervoorziening is voldoende ruimte voor diverse hedendaagse vervoersmogelijkheden, zoals fietsen, scooters, steps, bakfietsen etc. Er is ruimte gereserveerd voor 401 fietsen. Dit aantal komt overeen met de benodigde aantallen volgens de zogenaamde ‘Amsterdamse Bouwbrief’. Door het realiseren van voldoende en kwalitatieve en veilige fietsenstallingsmogelijkheden worden bewoners, bezoekers en gebruikers gestimuleerd de auto minder te gebruiken en vaker de fiets te gebruiken.

3.2.2.2 Mobiliteit en Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van

onder andere de verkeergeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd. In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is uitgegaan van het gemiddelde. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per woningtype per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, tussen/hoek	6,9	11	75,9
Koop, appartement, duur	6,9	4	27,6
Koop, appartement, midden	5,4	50	270
Huur, appartement, midden/goedkoop (inc. sociale huur)	3,4	80	272
Totaal			645,5

De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt afgerond neer op gemiddeld **646** verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De nieuw te realiseren woningen worden, direct vanuit de parkeervoorziening, ontsloten op de Houttuinlaan. Uit ervaringscijfers blijkt dat deze Houttuinlaan, als onderdeel van de wegenstructuur van het bedrijventerrein, tot circa 2500 verkeersbewegingen kan afwikkelen zonder dat dit tot problemen leidt. De hierop aansluitende en omliggende wegen rondom het plangebied, in de bredere omgeving, zijn eveneens van voldoende omvang om de verkeersbewegingen af te kunnen wikkelen.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen sprake zal zijn van een forse toename van verkeersbewegingen in vergelijking met de bestaande verkeersgeneratie afkomstig van het plangebied. Daarom zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen in de toekomst gelijk zijn of zelfs lager zijn dan bij een maximale invulling van de huidige gemengde bestemming. Bovendien zal er, in tegenstelling tot bij een bedrijfsmogelijkheden binnen de gemengde bestemming, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

Er is rekening gehouden met één punt voor ondergrondse containers aan de Watermolenlaan. Het aantal containers en de capaciteit ervan moet nog bepaald worden. Daarnaast is ook rekening gehouden met een plek voor bestelbusjes voor leveringen. Dit is op korte afstand van de buurtkamer waar ook een pakketpunt gepland is. Er is rondom het plan rekening gehouden met de toegang voor nood- en hulpdiensten. Hier is overleg met de brandweer over geweest. Voor verhuizingen en voor onderhoud kan van dezelfde route gebruik gemaakt worden. Deze route is niet toegankelijk voor het normale autoverkeer.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaat.

3.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit de aspecten mobiliteit, verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van maximaal 145 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 145 woningen in de kern Woerden. De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot kern Woerden en haar directe omgeving.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in 145 woningen in de kern Woerden. De gemeente Woerden beschikt over een woonvisie, welke is opgesteld voor de periode van 2019 tot 2024. In de woonvisie wordt zowel op de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbouwbehoefte ingegaan.

Kwantitatief

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. Van 2013 t/m 2018 zijn er 770 woningen opgeleverd. Hierdoor resteert er een woningbehoefte voor de periode 2019-2028 van 1550 woningen. Uit recent onderzoek is echter gebleken dat de woningbehoefte hoger ligt dan deze eerdere berekening.

De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. Daarom is in 2018 een locatie- en woningbehoefteonderzoek gedaan in onze woningmarktregio van 16 Utrechtse gemeenten (de U16). Uit een Locatieonderzoek en de Woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat de regionale behoefte aan woningen tot 2040 ca. 104.000 woningen bedraagt. Voor de Gemeente Woerden is de woningbehoefte berekend op 4.700 woningen (2018 tot 2040). Van deze 4.700 is voor de periode 2018-2023 de potentiële woningbehoefte ingeschat op circa 1.550 woningen en nog eens 1.000 woningen voor de periode tot en met 2028.

Na 2030 is er aanvullende plancapaciteit nodig als de gemeente Woerden aan de woningbehoefte wil voldoen. Dit betekent dat er behoefte is aan nieuwe locaties wanneer er aan de woningbehoefte willen blijven voldoen. Er kan daarom gesteld worden dat er behoefte is aan het toevoegen van 145 woningen voor verschillende gebruikers aan de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Uit de Woonvisie Woerden 2019-2024 blijkt dat er voornamelijk vraag is naar nieuwbouwwoningen. Verder richt de behoefte aan woningen in Woerden zich vooral op appartementen in de sociale- en middeldure huur en koopsector. Daarnaast is er een vraag naar eengezinskoopwoningen. In alle prijsklassen in de koopsector is er een grote vraag. Opvallend is de grote behoefte naar het duurdere koopsegment. Bouwen voor deze behoefte kan ook een grote bijdragen leveren in het opvangen van de tekorten in de andere segmenten. De woningen in het bestaande segment zijn vaker goedkoper en bedienen daarmee de vraag van de middeninkomens. In de huur is met name een vraag naar huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Op basis van de wensen van bewoners lijkt er een minder grote behoefte te zijn aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Volgens de makelaars lijkt met name aan appartementen in de dure huur (boven de €1004,16, prijspeil 2022) minder vraag te zijn. Deze doelgroep kiest bij voorkeur voor een koopappartement.

Het voornemen bestaat om maximaal 145 woningen te realiseren, bestaande uit zowel grondgebonden woningen, maisonnettes als appartementen, verdeeld over 6 woonblokken. Waarbij de woningen worden gerealiseerd in een mix van huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten, een deel van de woningen kent een beperkte oppervlakte met één slaapkamer. Dit sluit goed aan bij de concrete vraag. Bij dit plan gaat het planvoornemen uit van 20% sociale huur en 15% middenhuur en/of goedkope koop, zoals beschreven in de woonvisie.

In het plan wordt daarnaast kwalitatief voldaan aan de gewenste doelgroepen: senioren, gezinnen, thuiswerkers, startende jongeren en mantelzorg ouders. Daarbij is de nabijheid van het stadshart (7 min fietsen) en het NS-station (8 min lopen) aantrekkelijk voor iedere mogelijke toekomstige bewoner.

Tot slot wordt voldaan aan de groeiende behoefte aan kleinstedelijke woonmilieus in de regio Utrecht en de gemeente Woerden. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied betreft een bebouwd perceel waar in dit geval sprake is van herstructurering. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven is, staan op het bedrijventerrein Middelland - Noord veel kantoren leeg. De beleidsambitie van de gemeente Woerden is er op gericht om het gebied te transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied. Omdat de Kamer van Koophandel binnen afzienbare tijd het pand zal verlaten, is door de initiatiefnemer een plan ontwikkeld, dat past binnen deze voorgenoemde gemeentelijke beleidsambitie. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016).

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De ‘Omgevingsvisie provincie Utrecht’ is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

4.2.1.3 Basisprincipes voor verstedelijking

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie bezielt de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals

in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status ‘zacht’ en ‘potentieel’ en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan ‘harde’, uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

In voorliggend geval is sprake een woningbouwontwikkeling waarbij 145 woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied van Woerden. In dat kader wordt geconstateerd dat Middelland een bedrijventerrein met een mix van werklocaties en kantoren is. Het gezamenlijke beeld is dat het bedrijventerrein Middelland een goed vestigingsklimaat heeft, maar dat er wel steeds meer leegstand is. De ambitie is dat menging van functies levendigheid geeft en aanleidingen voor vernieuwing zowel voor ondernemers als voor eventuele toekomstige bewoners. Daarmee wil de provincie transformatie naar andere functies zoveel mogelijk stimuleren. Met deze ontwikkeling wordt daarbij een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte, en hiermee tevens het vitaal houden van de kern Woerden. Bij de realisatie van het voornemen wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten en eventuele bodemdaling. Voor een nadere uitwerking van bovenstaande wordt verwezen naar het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

4.2.2.2 Van belang zijnde artikelen

In onderhavig geval zijn met name de artikelen met betrekking tot verstedelijking en watersysteem. Hierna wordt op de van belang zijnde artikelen 2.5, 2.7 en 9.15 ingegaan.

Artikel 2.5 Normen wateroverlast binnen de bebouwde kom Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren worden ingericht, geldt voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom in het beheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden waar feitelijk bebouwing, hoofdinfrastructuur of spoorwegen aanwezig zijn als norm een gemiddelde overstromingskans van 1/100 per jaar.
2. Voor het overige gebied binnen de bebouwde kom geldt als norm een gemiddelde overstromingskans van 1/10 per jaar.
3. Bij de beoordeling of een gebied als bedoeld in het tweede lid voldoet aan de norm, kan een gedeelte van de oppervlakte van het gebied van ten hoogste 10% buiten beschouwing worden gelaten.
4. De norm is een inspanningsverplichting.

Artikel 2.7 Monitoring normen wateroverlast

1. Het waterschap is belast met de uitvoering van de monitoring voor de normen, bedoeld in de artikelen 2.5 tot en met 2.6f.
2. De monitoring vindt plaats door bepaling van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren in de actuele toestand door metingen, berekeningen en modellen volgens:
 - a. een door gedeputeerde staten beschikbaar gestelde leidraad; of
 - b. een door het waterschap, in overleg met gedeputeerde staten, te bepalen methode.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval wordt een bestaand bedrijventerrein stapsgewijs herontwikkeld, met in voorliggend geval de wijziging van een kantoorbestemming naar woningbouw met 145 woningen in verschillende bouwvolumes, binnen het stedelijk gebied van Woerden. Het toevoegen van deze woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Daarnaast wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling.

Bij de realisatie van het voornemen wordt rekening gehouden met overstromingsgevaar. Dit is uitgewerkt in de bouwtekeningen van de te realiseren bouwblokken. Het regenwater wordt zowel in het plangebied geïnfiltreerd als anders geborgen. Dit omdat er sprake is van een hoge grondwaterstand, hierdoor is infiltratie beperkt. Verder is bij voorliggende plan het principe van toepassing dat binnen het plangebied een bui van 70 mm opgevangen moet kunnen worden. Zie voor nadere uitwerking hiervan paragraaf 5.9 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

4.2.3 Bodem-, water- en milieuplan 2016-2021**4.2.3.1 Algemeen**

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 -2021 is op 7 december 2015 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal

milieubeleidsplan op te stellen. Het Bodem-, Water- en Milieuplan gaat op termijn op in de omgevingsvisie. Derhalve wordt met dit plan geanticipeerd op de gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet.

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 is gericht op het voorkomen van problemen en vooral op het verbeteren van de Utrechtse leefkwaliteit. In de strategische agenda 2011 - 2015 richt de provincie zich op het behoud en verder verbeteren van het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat in de provincie Utrecht: een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied in combinatie met een sterke economische positie. Voor bodem, water en milieu betekent het centraal stellen van deze doelen:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 wordt bijgedragen aan het realiseren van deze ontwikkelopgaven door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Om focus aan te brengen is dit beleid uitgewerkt aan de hand van vier prioriteiten, die aansluiten bij de ontwikkelopgaven in de strategische agenda:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

4.2.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Bodem-, water- en milieuplan 2016-2021

Om de beleidsdoelen te realiseren zorgen gemeenten voor ruimtelijke bescherming van water. In de waterparagraaf van het voorliggende bestemmingsplan wordt toegelicht hoe met water wordt omgegaan in het plangebied. In Hoofdstuk 5 wordt nader op de aspecten ‘bodem’, ‘water’ en ‘milieu’ ingegaan en wordt onderbouwd hoe de kwaliteit gewaarborgd is.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038, de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 en Bodem-, water- en milieuplan 2016-2021.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Woerden 2009 – 2030

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Woerden heeft in 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009- 2030 gepresenteerd. Begin 2013 is deze geactualiseerd in verband met de veranderingen die de crisis destijds met zich meebracht. In de vernieuwde versie wordt meer aandacht besteed aan een efficiënt ruimtegebruik. Tevens is er een grotere rol voor inwoners weggelegd in de vorm van een sterke samenleving en wordt uitgegaan van een ‘slankere’ overheid.

Het overkoepelende thema van de structuurvisie is ongewijzigd gebleven en betreft: ‘Respect voor historie, ruimte voor groei!’ Met deze structuurvisie biedt de gemeente een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie

en worden de verschillende programma's gepresenteerd waar de gemeente de komende jaren aan zal werken. Dit is verder uitgewerkt in vijf speerpunten:

- Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen
- Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt
- Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk
- Woerden goed bereikbaar
- Regionale functie verder uitbouwen

4.3.1.2 Bedrijventerrein Middelland

In de Ruimtelijke Structuurvisie werd in 2009 geconstateerd dat op dit bedrijventerrein kantoorgebouwen gevestigd zijn, waarvan een deel verouderd is en leeg staat. Ten aanzien van die leegstand wordt aangegeven dat: *"De komende jaren wordt nagedacht over de vraag welke functies geschikt zijn in dit gebied en welke functies Middelland-Noord een nieuwe, positieve impuls kunnen geven"*. Het is daarom wenselijk om op korte termijn als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie een integrale gebiedsvisie op te stellen voor het hele gebied ten zuiden van het station waarbij alle bovenstaande mogelijkheden nader worden onderzocht en de relatie met ontwikkelingen aan de noord-oostzijde van het station wordt gelegd. Daarbij wordt het beperken van de oppervlakte kantoren ten gunste van bewoning dicht bij het historisch stadscentrum breed gedragen.

Het noordoosten van het gebied kan zich geleidelijk mengen tot een combinatie van wonen, werken, vakopleidingen en zorg. Voorwaarde is dat de openbare ruimte sterk wordt verbeterd op een aantal punten. In het Aanpassingsvoorstel wordt geconstateerd dat Woerden met name op Middelland veel beschikbare vierkante meters kantoorruimte kent. Net als op veel andere kantorenlocaties heeft dit terrein te maken met een dalende vraag naar vierkante meters. Daarnaast voldoen deze kantoorpanden, die meestal gebouwd zijn in de jaren 80, niet meer aan de moderne gebruikerseisen. Hierdoor is er sprake van leegstand. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om deze kantoren met andere functies te vullen. Een van de mogelijkheden was om hier kantoorruimte te accommoderen, in het geval er toch een vraag binnenkomt voor nieuwe kantoren.

4.3.1.3 Wonen

Woerden is een prettige stad om te wonen dankzij de centrale en aantrekkelijke ligging midden in Nederland en in het Groene Hart en door het gevarieerde aanbod aan woonmilieus, uiteenlopend van stedelijk tot groen en kleinschalig.

In de stad is voldoende ruimte om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen die tot 2030 geraamd in de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024. Grote ontwikkelingen de komende jaren liggen in de Poort van Woerden: Nieuw-Middelland, stationsgebied en Snellerpoort, maar ook zijn er meerdere binnenstedelijke ontwikkelingslocaties in de kern van Woerden.

Het grootste deel van het geplande aanbod voor de komende jaren bestaat uit appartementen in een stedelijke setting. De woningbehoefte zal echter ook uitgaan naar grondgebonden woningen in meer groene, tuinstedelijke woonmilieus. Ook blijft er een behoefte bestaan aan het exclusieve segment (zoals de vrije kavels in Waterrijk). Het kunnen bieden van deze woonmilieus speelt een belangrijke rol in de doorstroming van het middensegment naar het dure segment, waardoor weer meer middeldure woningen vrijkomen voor doorstromers en ook keer op keer voldoende starterswoningen beschikbaar komen. Deze woonmilieus spelen daarnaast een rol in het binden van kapitaalkrachtige bewoners aan de stad, hetgeen belangrijk is voor de koopkracht en het voorzieningenniveau in de stad.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2020 - 2030

Voorliggende ontwikkeling is lijn met de ruimtelijke structuurvisie Woerden 2020 – 2030. Het plangebied ligt in het gebied 'bedrijventerrein Middelland', welke inmiddels in transformatie is naar wonen. Voorliggende ontwikkeling sluit hierop aan door een bedrijfsperceel te herontwikkelen naar woningbouw. Het voornemen bestaat om maximaal 145 woningen te realiseren, bestaande uit zowel grondgebonden woningen, maisonnettes als appartementen, verdeeld over 6 woonblokken. Waarbij de woningen worden gerealiseerd in een mix van huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten, een deel van de woningen kent een

beperkte oppervlakte met één slaapkamer. Dit sluit goed aan bij de concrete vraag. Verder draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het binden van kapitaalkrachtige bewoners aan de stad Woerden. Tot slot wordt middels de voorgenomen ontwikkeling het aantal levensloopbestendige woningen vergroot in de kern Woerden. De te realiseren woningen zijn geschikt voor vele gebruikers zoals starters, gezinnen en ook ouderen.

Voor een nadere uitwerking van bovenstaande wordt verwezen naar het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de ruimtelijke structuurvisie Woerden 2020 – 2030.

4.3.2 Woerden woon - Woonvisie Woerden 2019-2024

4.3.2.1 Algemeen

In een woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. In de woonvisie is extra aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is. Dat wil echter niet zeggen dat er voor andere doelgroepen niet gebouwd wordt. De woonvisie Woerden biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en – indien nodig – bijstelling van de strategische woningbouwplanning voor Woerden. Tevens is de woonvisie één van de bouwstenen voor de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie.

4.3.2.2 Ambitie en visie

In de gemeente Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen.

De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren, mensen met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en de mensen met een fysieke of mentale handicap. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens.

Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader. Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners met een kleine plus voor de regio. De zogeheten ‘Woerdense maat’ is leidraad in alle ontwikkelingen.

4.3.2.3 Doelstellingen

Doorstroming wordt nagestreefd om scheefwonen te verminderen en grotere eengezinshuurwoningen en betaalbare koopwoningen vrij te maken. Hierbij wordt onder andere ingezet op het bouwen van appartementen (voor senioren) en maar ook ruime en dure woningen, om woningen in het betaalbare en middensegment vrij te krijgen.

Het **nieuwbouwprogramma** wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort / toenemende behoefte aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en – samenstelling. Hierbij is volop aandacht voor nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en bijbehorende woonbehoefte in de gemeente Woerden.

De **kernenstrategie** sluit aan op de sterke dorps- en wijkbinding. Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor haar eigen inwoners, mits passend binnen de rode contouren. Alle kernen tezamen bieden een gevarieerd palet aan woon- en leefmilieus.

4.3.2.4 Nieuwbouwopgave

De woningbehoefte tot 2040 is om circa 4.700 woningen netto toe te voegen. Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. In Woerden stad is er vraag naar (ruime) appartementen voor starters en senioren. Ook zoeken

nieuwe woonconcepten steeds vaker hun plek in de stad. De behoefte aan nieuwbouwwoningen is groot. De gemeente Woerden streeft ernaar om gemiddeld 300 woningen per jaar te realiseren. Om aan de woningbehoefte tot 2040 te voldoen, is er aanvullende plancapaciteit nodig.

De gemeente Woerden is onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. Na 2025 is er nu al bekend dat er regionaal een tekort aan plancapaciteit is. Mogelijk wordt ook op Woerden een beroep gedaan om nieuwe plannen te ontwikkelen, waar ook de regio van kan profiteren.

Om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen daadwerkelijk gerealiseerd worden, is bij nieuwe ontwikkelingen sturing nodig. De gemeente Woerden hanteert daarom bij nieuwe ontwikkelingen (waarvoor nog geen haalbaarheidsverzoek is ingediend) de volgende randvoorwaarden: voor private ontwikkelingen geldt dat alle projecten vanaf 50 woningen voor 20% uit sociale huur dienen te bestaan. Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouwontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woerden woon - Woonvisie Woerden 2019-2024’

Het voornemen bestaat om maximaal 145 woningen te realiseren, bestaande uit zowel grondgebonden woningen, maisonnettes als appartementen, verdeeld over 6 woonblokken. Waarbij de woningen worden gerealiseerd in een mix van huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten, een deel van de woningen kent een beperkte oppervlakte met één slaapkamer.

De realisatie van de woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende ruimte voor meerdere doelgroepen aangezien de woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen: zoals gezinnen (eensgezinswoningen), twee persoonshuishoudens mét en zonder kinderen, senioren en startende jongeren. De voorgenomen ontwikkeling geeft daarmee op meerdere manieren invulling aan de woningbehoefte in de gemeente Woerden en specifiek voor de stad Woerden. Kwantitatief gezien is er ruim voldoende vraag naar nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier binnen de kaders van de locatie invulling aan.

Tot slot wordt gesteld dat de woningen zullen worden gebouwd als BENG (bijna energieneutraal) gebouw. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om energieneutraal te bouwen. Voor een nadere uitwerking van bovenstaande wordt verwezen naar het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat dit initiatief een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt.

4.3.3 Structuurvisie Middelland-Noord (2019)

4.3.3.1 Algemeen

Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Woerden de structuurvisie 'Middelland-Noord' vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein. De gemeente ziet kansen om hier een duurzaam en toekomstbestendig deel van Woerden van te maken. Deze ontwikkelingsvisie dient als basis voor een verdere dialoog met eigenaren, gebruikers en andere betrokkenen in het gebied. Een dialoog die erop gericht is om in bepaalde delen de ruimte voor bedrijven en kantoren te versterken en in andere delen een transformatie naar nieuwe functies zoals wonen mogelijk te maken.

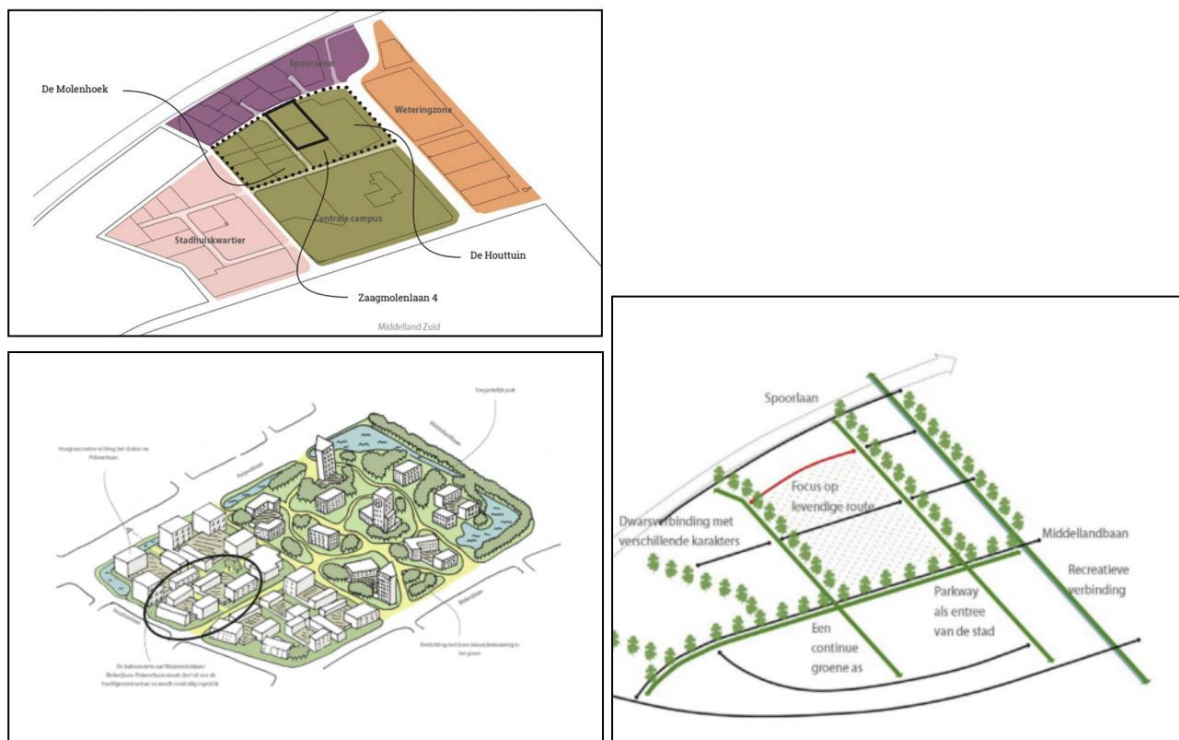
4.3.3.2 Ambitie en visie

De ambities en gebiedsdoelen in de structuurvisie zijn uitgewerkt in ondermeer de volgende thema's:

- Optimaal gebruik maken van openbaar vervoer;
- Terugdringen van automobilititeit;
- Inzetten op mobiliteitsconcepten in relatie tot de doelgroep;
- Circulair bouwen;
- Klimaatadaptie verwerken in plannen voor nieuwbouw;
- Ontwikkelingen dragen bij aan ambitie om Co2-neutraal te worden als gemeente Woerden;
- Kansen voor wonen door bovenlokale vraag, ondermeer een diverse bewonerssamenstelling;

- Focus op toekomstbestendige ruimte voor bedrijven en kantoren en hiermee een gemengd stedelijk gebied;
- Toevoegen van voorzieningen voor levendigheid, in de openbare ruimte en het bijdragen aan een aantrekkelijk, collectief campusbeeld;
- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de hoofdstructuur en ambities voor ruimtelijke raamwerk ‘de campus’.

Vervolgens zijn de ambities vertaald in ontwikkelprincipes per deelgebied. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het gebied 'centrale campus'.



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied in voorgenoemd beleidsdocument (Bron: SVP)

4.3.3 Centrale campus

Het ontwikkelgebied ‘centrale campus’ betreft het terrein van het voormalige St. Antonius ziekenhuis en de locaties aan de Zaagmolenlaan, de Watermolenlaan en de Houttuinlaan. Kansen voor herontwikkeling en verbreding van functies op het ziekenhuisterrein zijn aanleiding om de groene wereld van het terrein beter te ontsluiten en te versterken en in te zetten als centrale groene zone van Middelland. De blokken aan weerszijden van de Watermolenlaan kunnen hiervan profiteren en een kwaliteitsverbetering realiseren door ten eerste een collectieve groene omzoming te maken, en op termijn wellicht het gehele gebied een groenere inrichting te geven. Terugdringen van straatparkeren en de realisatie van collectieve parkeeroplossingen zijn hierbij essentieel.

Ontwikkelprincipes

- Transformatie en herontwikkeling zijn beide mogelijk.
- Zowel kavel- als clusterwijze ontwikkeling is mogelijk.
- Collectieve aanpak groene voortuinen aan de Houttuinlaan, Polanerbaan en Blekerijlaan.
- Zoeken naar collectieve parkeeroplossingen waardoor een betere kwaliteit van de buitenruimte ontstaat
- Terugdringen van parkeren in de openbare ruimte in de Watermolenlaan en de Zaagmolenlaan.

Om de herontwikkeling van de centrale campus op een éénduidige manier te sturen is een aantal spelregels opgesteld. De basishoogte varieert (afhankelijk per plek) tussen de 3 en 6 bouwlagen. Op een beperkt aantal locaties is een accent van 7 tot 10 bouwlagen mogelijk, mits dit stedenbouwkundig goed onderbouwd wordt.

Deze accenten van 7 tot 10 bouwlagen geldt voor het deel ten zuiden van de Zaagmolenlaan. Voor het deel ten noorden van de Zaagmolenlaan geldt 7 tot 8 bouwlagen. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt bij hoogteaccenten is de onderlinge afwisseling qua positie. Rondom alle bouwvelden is een groene inrichting vereist. De maatvoering van deze omzoming wordt ruimtelijk afgestemd op de hoogte van de bebouwing en stedenbouwkundig onderbouwd.

4.3.3.4 Woonvisie en Parkeervisie Middelland-Noord (Bijlage 1 en 2 Structuurvisie Middelland-Noord)

Woonvisie Middelland-Noord - Transformatie van kantoorpanden

Het wonen in Middelland is nieuw. Het is echter geen leeg gebied. Een van de mogelijkheden bij de herontwikkeling van Middelland is de inzet van bestaande kantoorpanden voor wonen. Transformatie is een kans woningen te ontwikkelen die anders zijn dan gebruikelijk bij nieuwbouw. Vrij indeelbare woningen (tussen de kolommen van de hoofdconstructie), grote raampartijen bij kantoorgebouwen die dit nu ook al hebben, wonen en werken in hetzelfde gebouw, woningen met als extra een aantal gemeenschappelijke woon- en werkruimten enz.. Uiteraard is, naast transformatie, ook sloop van kantoor- en bedrijfspanden mogelijk om ruimte te maken voor nieuwbouw van woningen en overige functies.

Parkeervisie Middelland-Noord

Voor het aspect 'parkeren' gelden de volgende ontwikkelprincipes binnen Middelland-Noord.

Parkeren op eigen terrein

Bij elke ontwikkeling dient het auto- en fietsparkeren op eigen terrein en niet in de openbare ruimte te worden opgelost. Dit kan in de vorm van een parkeergarage of op binnenterreinen, maar uit het zicht van de bestaande en toekomstige openbare ruimte.

Geen parkeren in de openbare ruimte

In de eindfase zal in Middelland niet worden geparkeerd in de openbare ruimte. Dit betekent onder andere dat er geen (openbare) parkeerplaatsen op straat gerealiseerd worden. Ook gereserveerde parkeerplaatsen voor bijvoorbeeld gehandicapten, deelauto's en (laden van) elektrische auto's mogen niet in de openbare ruimte maar moeten op eigen terrein aangelegd worden, voor zowel bewoners als bezoekers. Voor deelauto's ligt dit wat genuanceerder, deze mogen ook deels in openbaar gebied komen. Om de ambities op mobiliteit te behalen speelt de fiets een belangrijke rol. Daarom wordt naast het autoparkeren ook voor fietsparkeren een aantal spelregels geformuleerd. Dit betekent dat bij elke ontwikkeling voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Middelland-Noord (2019)’

Het voornemen bestaat om maximaal 145 woningen te realiseren, bestaande uit zowel grondgebonden woningen, maisonnettes als appartementen, verdeeld over 6 woonblokken. Waarbij de woningen worden gerealiseerd in een mix van huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten, een deel van de woningen kent een beperkte oppervlakte met één slaapkamer. Dit bestemmingsplan maakt parkeervoorzieningen zoveel mogelijk uit het zicht mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet in een half verdiepte parkeervoorziening en maakt daarnaast een aantal parkeerplaatsen voor deelauto's mogelijk op eigen terrein.

De ontwikkeling voldoet aan de ontwikkelprincipes voor de centrale campus. Er is sprake van herontwikkeling door sloop en nieuwbouw en er is sprake van een kavelgewijze ontwikkeling. Rondom de nieuwe bebouwing wordt het plangebied groen ingericht en het parkeren vindt halfverdiept plaats waardoor deze aan de buitenruimte worden onttrokken. Het plan is letterlijk gelaagd, met blokken die opgebouwd zijn met een onder- en bovenbouw en een plint. Deze gelaagdheid wordt ook doorgetrokken in het groen en de natuurinclusiviteit. Ook de ruimtes zijn gelaagd, deels in de volle grond, deels verhoogd op het dek en met een mix van schaal en oriëntatie, met verrassende routes en veel verschillende plekken.

De appartementengebouwen beschikken over een differentiatie in hoogte, met op de hoek van de Watermolenlaan en Houttuinlaan een hoogteaccent van 6 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlagen als setback worden uitgevoerd. Aan de Houttuinlaan aangrenzend aan de oostelijke woningbouwontwikkelingen bestaan de gebouwen uit maximaal 4 bouwlagen en tenslotte het andere gebouw aan de Watermolenlaan uit

maximaal 8 bouwlagen. Dit is stedenbouwkundig gezien passend, gebaseerd op de stedenbouwkundige spelregels uit de structuurvisie Middelland-Noord. Hierin is de mogelijkheid gecreëerd dat er op een aantal strategische locatie een hoogteaccent van 7 tot 8 bouwlagen gerealiseerd kan worden. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een hoogteaccent tot maximaal 28 meter, in het plangebied, grenzend aan de Watermolenlaan. Het hoogteaccent op deze hoek zorgt voor een verbetering van de oriëntatie in het gebied. Het plan is ontworpen voor ontmoeting. Niet alleen voor bewoners van het plan, maar ook van omliggende ontwikkelingen en daarbuiten. Dit wordt versterkt door de centrale opgang naar het podium, maar vooral middels de centrale groene ruimte met de buurtkamer, zie hoofdstuk 3. Met het podium wordt de (verblijfs)ruimte bovenop de halfverdiepte parkeervoorziening bedoeld. Ook beschikken de gebouwen over een groene inrichting. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de bovengenoemde ontwikkelingsprincipes zoals genoemd in de structuurvisie.

4.3.4 Omgevingsvisie Woerden

4.3.4.1 Algemeen

De Omgevingsvisie maakt deel uit van de planfiguren van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt. De Omgevingswet vervangt de instrumenten die we nu kennen voor de ruimtelijke ontwikkeling, zoals de structuurvisie en het bestemmingsplan. Hiervoor in de plaats komen nieuwe instrumenten die meer gebiedsgericht zijn en uitnodigen tot initiatief, namelijk de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Deze Omgevingsvisie vervangt dan ook de gemeentelijke structuurvisie uit 2009. De Omgevingsvisie gaat over de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de langere termijn. Op basis daarvan wordt een Omgevingsplan gemaakt (de opvolger van het bestemmingsplan), waarin de concrete omgevingsregels voor de verschillende gebieden komen te staan. De Omgevingswet vraagt dat alle geldende regels op het gebied van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in deze plannen. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook de milieuregelgeving deel zal uitmaken van het Omgevingsplan. Dat moet meer overzicht en inzicht geven in de mogelijkheden die er zijn om een locatie of gebied te ontwikkelen. De Omgevingsvisie zorgt voor een samenhangend kader waarin alle ruimtelijk relevante thema's betrokken zijn, variërend van milieu tot bodem, van openbare ruimte tot wonen en van landschap tot energieopwekking.

4.3.4.2 Nieuwbouwopgave

Er is een grote woningbouwopgave, in heel Nederland. Ook in de gemeente Woerden zal het aantal huishoudens blijven toenemen. Enerzijds door de demografische groei, anderzijds door een verdere afname van het aantal personen per huishouden als gevolg van vergrijzing, de trend om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, echtscheidingen en meer alleenstaanden. Bevolkingsgroei is ook nodig voor de gemeente Woerden om voldoende draagvlak te houden voor onze voorzieningen, zoals detailhandel, zorg en onderwijs. Ook de vraag naar het soort woningen verandert. Zo is er bijvoorbeeld steeds meer vraag naar appartementen en levensloopbestendige woningen, eventueel in combinatie met zorg, maar ook naar betaalbare woningen voor starters, nieuwe woonconcepten, bijvoorbeeld kleinschalige woonvormen. Demografische groei en een toename van het aantal huishoudens vraagt niet alleen om méér woningen, maar ook om meer ruimte voor groen, recreatie en voorzieningen. Dicht bij huis, maar ook buiten de kernen groeit de behoefte aan recreatieve voorzieningen, zowel vanuit de eigen inwoners als vanuit de groeiende Utrechtse stedelijke regio. De kwaliteit van het landelijk gebied wordt bovendien steeds breder bekend. Dat zorgt voor meer drukte en veranderend gebruik van ons buitengebied, met meer behoefte aan ruimte voor recreatievoorzieningen. Het gaat daarbij om groene uitloopegebieden en parken met wandel- en fietspaden binnen een straal van circa 5 kilometer om en in de verschillende woongebieden.

4.3.4.3 Gezondheid

De leefomgeving heeft effect op de gezondheid en de kwaliteit van leven. Gezondheid raakt aan veel thema's. Denk aan zaken als een schone lucht, (verkeers) veiligheid en rust, maar ook aan een gezonde levensstijl, eenzaamheid en inclusie van de samenleving. Daarmee bedoelen men in de visie een samenleving waarin iedereen meedoet en iedereen zich thuis voelt. Dan gaat het om woningen voor alle doelgroepen, voldoende voorzieningen op korte afstand en ruimte voor ontmoeting.

Wanneer men het in de visie heeft over gezondheid, gaat het over de gezondheid van mens en dier. De biodiversiteit staat onder druk. Door oog te hebben voor de natuur en het dierenwelzijn wordt de biodiversiteit vergroot en onze leefomgeving natuurinclusiever. Denk aan het maken van robuuste groenstructuren en ecologische verbindingen, het vergroenen van de woonwijken en het integreren van nestgelegenheden voor vogels, vleermuizen en insecten in de gebouwen. Een gezonde levensstijl wint aan populariteit. Dit draagt bij aan de toename van de behoefte om te sporten, te bewegen, te spelen en te ontspannen in de buitenruimte. Meer fietsen en wandelen en minder gebruik van de auto is goed voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de wijken, maar ook voor de natuur en voor de gezondheid. Wanneer we doorgaan op de oude voet, kan bovendien het wegennet het verkeersaanbod simpelweg niet meer aan. Dat vraagt om een mobiliteitstransitie, waarbij niet de auto, maar de mens centraal staat. Woerden leent zich door haar centrale ligging en als compacte stad bij uitstek voor extra inzet op de fiets en het openbaar vervoer. Er wordt een toename verwacht van het aantal treinen op het spoortracé, waarmee de trein voor Woerden nog belangrijker wordt.

4.3.4.4 Het Waardenkader

Dit kader benoemt een aantal uitgangspunten voor de kwaliteit van de leefomgeving. De vitaliteit, identiteit en de regionale positie van de gemeente Woerden zijn de uitgangspunten waarmee rekening moet worden gehouden bij veranderingen in de leefomgeving. Bij iedere keuze over de toekomst van de gemeente Woerden staan deze drie uitgangspunten centraal, zodat behouden wordt wat men nu in de gemeente Woerden waardeert.

1. Identiteit: De toekomstige fysieke leefomgeving past bij de identiteit van de verschillende gebieden en kernen in gemeente Woerden. Met de identiteit bedoelt men het beeld van gemeente Woerden dat inwoners, ondernemers en politiek van de gemeente Woerden samen delen. Het gaat erom samen uit te spreken wie men is en wat men belangrijk vindt in de gemeente.

2. Vitaliteit: De toekomstige leefomgeving draagt bij aan een vitale stad, vitale dorpen en vitale landelijke gebieden, waarin iedereen mee kan doen. Deze leefomgeving is vitaal in sociaal, ecologisch en economisch opzicht.

3. Regionale centrumpositie: Gemeente Woerden is geen eiland maar verbonden met de regio. Daarom krijgt de toekomstige leefomgeving van gemeente Woerden vorm in samenhang met de regionale opgaven in het Groene Hart en de regio Utrecht.

4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Woerden’

Het voornemen bestaat om maximaal 145 woningen te realiseren, bestaande uit zowel grondgebonden woningen, maisonnettes als appartementen, verdeeld over 6 woonblokken. Het voornemen zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en zorgt ervoor dat de huidige omwonenden als de toekomstige bewoners in een prettige, veilige en gezonde omgeving wonen en leven. Met het voornemen wordt ingespeeld op de veranderingen in de samenleving, zoals het toepassen van de mobiliteitstransitie, het creëren van sociale inclusie en het toepassen van maatregelen inzake klimaatadaptatie. De voorgenomen ontwikkeling geeft dan ook op meerdere manieren invulling aan de Omgevingsvisie Woerden en is dan ook een aanwinst voor de stad Woerden. Voor een nadere uitwerking van bovenstaande wordt verwezen naar het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, niet gesprongen conventionele explosieven, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water, besluit milieueffectrapportage en duurzaamheid.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszone van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied binnen de wettelijke geluidszone van verschillende omliggende wegen.

In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Uit de resultaten blijkt: De geluidsbelasting als gevolg van de Blekerijlaan bedraagt (inclusief reductie) maximaal 38 dB. De geluidsbelasting als gevolg van de Polanerbaan bedraagt (inclusief reductie) maximaal 48 dB. De geluidsbelasting als gevolg van de Watermolenlaan bedraagt (inclusief reductie) maximaal 44 dB. De geluidsbelasting als gevolg van de Zaagmolenlaan bedraagt (inclusief reductie) maximaal 39 dB. Hiermee wordt met betrekking tot de Blekerijlaan, Polanerbaan, Watermolenlaan en de Zaagmolenlaan voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting als gevolg van de Houttuinlaan bedraagt (inclusief reductie) maximaal 54 dB. Hiermee wordt met betrekking tot de Houttuinlaan niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de uiterste grenswaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid (ten noorden) van het plangebied liggen verscheidene spoorlijnen. Er is in het voorliggend geval een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd door BJZ.nu. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beknopt weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De geluidsbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen als gevolg van de spoorlijn Utrecht-Leiden/Gouda bedraagt hoogstens 61 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurs- en ambitiewaarde van 55 dB, maar wel aan de uiterste grenswaarde van 65 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

5.1.2.3 Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens onderzocht of de cumulatieve geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï + railverkeerslawaaï voldoet aan het binnenniveau (33 dB) gesteld in het Bouwbesluit 2021. De bronmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid dienen er overdrachtsmaatregelen te worden genomen, bij de appartementen die geen gevel hebben die voldoet aan de voorkeurswaarde, met een reductie van maximaal 6 dB zodat er voor ieder appartement een geluidsluwe gevel gecreëerd worden.

Zonder het nemen van overdrachtsmaatregelen is er een gevelwering nodig van minimaal 27 dB om ter plaatse van alle woningen te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit. Door de verplichte overdrachtsmaatregelen kan de benodigde gevelwering lager zijn, omdat deze overdrachtsmaatregelen de geluidbelasting op de gevel verminderen.

Er kunnen dan ook hogere waarden worden verleend met betrekking tot de spoorlijn Utrecht-Leiden/Gouda en de Houttuinlaan. Door het vaststellen van hogere waarden, het nemen van overdrachtsmaatregelen en/of gevelmaatregelen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en appartementen worden gerealiseerd.

5.1.2.4 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.6 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt, met verlening van de hogere waarden (zie bijlage 11), het nemen van gevelmaatregelen en het nemen van aanvullende maatregelen aan individuele en gemeenschappelijke buitenruimten, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Dumea-Milieu is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM2 en BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 is een lichte verhoging nikkel aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM2 zijn lichte verhogingen kobalt, nikkel en molybdeen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

Dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen herinrichting van en nieuwbouw op de locatie.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Niet in betekende mate

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met categorieën van gevallen, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Om het vorenstaande aan te tonen kan een NIBM-berekening worden uitgevoerd. Om deze uit te voeren dient de verkeersgeneratie van het voornemen inzichtelijk te worden gemaakt. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW, zoals opgenomen in paragraaf 3.2.2. De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt afgerond neer op gemiddeld 646 (afgerond) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Hierna volgt een uitsnede van de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		646
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,76
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging

5.3.2.2 Gevoelige bestemming

De voorgenomen te realiseren woningen worden in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen, niet aangemerkt als 'gevoelige bestemming'. Het Besluit gevoelige bestemmingen behoeft geen nadere aandacht.

Hierna wordt ingegaan op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

5.3.2.3 Luchtkwaliteit

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van

diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Parameter	Achtergrond- waarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2020	Achtergrond- waarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2030	Grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Grenswaarde wet Milieubeheer [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	WHO advieswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	12,42	7,99	40	40	10	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	15,82	13,8	40	40	15	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	8,598	7,203	25	25	5	Ja

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruimschoots wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

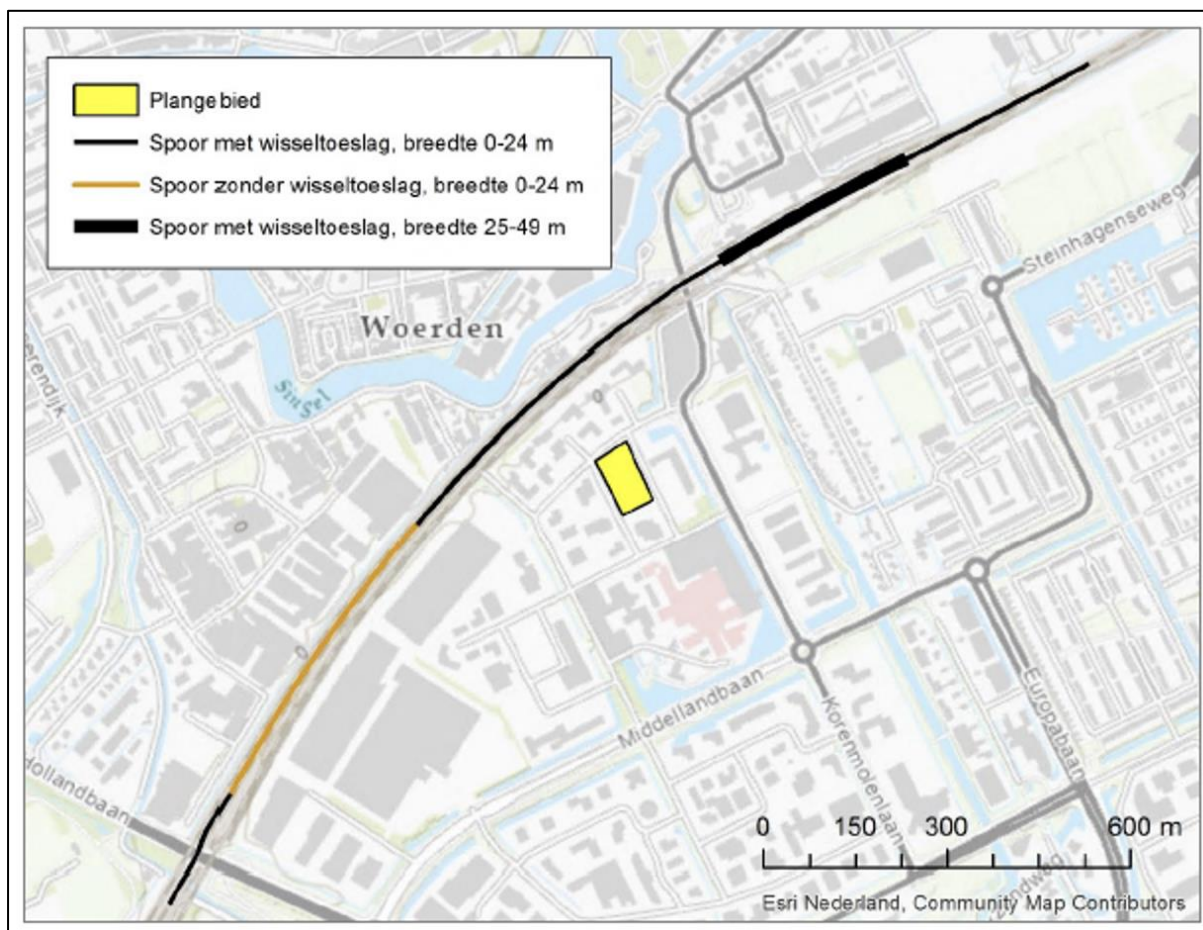
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich **wel** bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- **wel** is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Er zich geen hoogspanningsmasten in het plangebied bevinden.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Voor voorliggend bestemmingsplan is door AVIV adviseurs daarom een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4.

5.4.2.1 Onderzoek externe veiligheid spoorlijn

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde maar groter dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico is minder dan 10%. Conform art. 8 van het Bevt kan verdere verantwoording van het groepsrisico achter wegen blijven. Wel dient de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Plasbrandaandachtsgebied

Er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied en daarmee vormt het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4.2.2 Advies veiligheidsregio Utrecht

Het onderzoek externe veiligheid is ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. De Veiligheidsregio heeft advies geven over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De A12 wordt als risicobron beschouwd, het invloedsgebied van de weg is door het vervoer van LT3 (stofcategorie) 4000 meter. Het plangebied ligt op 1300 meter van de weg. Gezien de ligging van het plangebied naast spoorroute 30 is daarnaast ook een uitgebreide groepsrisicoverantwoording (art. 7 en 8 Besluit externe veiligheid transportroutes) nodig. Voor het plangebied zijn van daaruit de volgende relevante scenario's met gevaarlijke stoffen aanwezig:

Toxisch wolk

Bij een ongeval met een ketelwagen met gevaarlijke stoffen is het mogelijk dat er een toxische wolk ontstaat en deze over het plangebied trekt. Het effectgebied waarbinnen onherstelbare of ernstige gezondheidsklachten bij blootstelling kunnen optreden is bij stabiel weer (type F1,5) tot voorbij de 1500 meter.

BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion)

Bij een ongeval met een ketelwagen met LPG kan door het exploderen van het vrijgekomen gas een vuurbal en drukgolf ontstaan. Dit kan direct na het ongeval gebeuren door het openscheuren van de tank. Het effectgebied van de vuurbal is circa 350 meter. Onderdelen van de tanks kunnen tot zeker 500 meter weg neerkomen.

Plasbrand

Bij een ongeval met een ketelwagen met brandbare vloeistoffen is het mogelijk dat de temperaturen in de directe omgeving zo hoog worden dat gebouwen in brand vliegen of personen brandwonden oplopen. Het effectgebied waarbinnen brandhaarden kunnen optreden reikt tot ca. 40 meter. Tot op 60 meter afstand zal men bij vluchten door de buitenlucht nog ernstige brandwonden kunnen oplopen.

Hierna wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorlijn alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

Vorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen verantwoorden, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;

- Bluswatervoorzieningen in het plangebied en bij de risicobron.

Bereikbaarheid voor de hulpdiensten

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van zowel het plangebied als de risicobronnen is hierbij van essentieel belang. Vanwege het vrijkomen van gevaarlijke stoffen is het wenselijk dat het plangebied en de risicobron bovenwinds tenminste tweezijdig kan worden benaderd. Deze routes moeten geschikt zijn voor het direct gebruik van de hulpdiensten en voldoen aan de maatvoering en draagvermogen voor de brandweer, welke aangegeven zijn in de “Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van Brandweer Nederland en de aanvullende CROW-publicatie 165 “Hulpdiensten snel op weg”.

Bluswatervoorzieningen

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De bluswatervoorzieningen die vanuit het Bouwbesluit worden geëist ten aanzien van de gewenste situatie, is de primaire voorzieningen van voornamelijk brandkranen. Voor bestrijding van grotere branden wordt veelal gebruik gemaakt van secondaire of tertiaire bluswatervoorzieningen, zoals geboorde punten of open water. Indien er aanpassingen aan de bluswatervoorziening moeten worden gedaan is een overleg met het Team Ondersteuning Repressie van de Veiligheidsregio Utrecht aan te bevelen voor een goede plaatsbepaling en uitvoering van de voorzieningen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Mogelijkheden ten aanzien van een plasbrand

Bij het plaatsvinden van een plasbrand is de verwachting dat het plangebied te maken krijgt met een hoge hittestralingsintensiteit. Voor personen buiten is het handelingsperspectief om dekking te zoeken bij objecten zoals muren of gebouwen (schuilmogelijkheden). Wanneer de stralingsintensiteit te hoog is en het gebouw bij de brand betrokken dreigt te raken, verdient het advies om onder dekking van het gebouw van de incidentbron weg te kunnen vluchten.

Mogelijkheden ten aanzien van een BLEVE

In het geval van een dreigende BLEVE is het advies zo snel mogelijk van de bron vandaan te vluchten. Hiervoor kan men van dezelfde routes gebruik maken als bij een plasbrand. Om bij een optredende BLEVE het risico voor de bewoners te verkleinen is het minimaliseren van het hoeveelheid glas aan de spoorzijde een maatregel. Om de mogelijkheden voor ontvluchting en latere bestrijding van de gevolgen van een BLEVE te vergroten is een stevige uitvoering van de vluchtwegen (trappenhuis) als maatregel aan te bevelen.

Mogelijkheden ten aanzien van een toxische wolk

Voor het toxische wolksценario is de beste optie om in het gebouw te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen en/of dichtzetten van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Aanwijzingen voor Bedrijfshulporganisaties (BHV)

In het geval van de aanwezigheid van een bedrijfshulporganisatie(BHV) kan deze de aangegeven scenario's opnemen in het RI&E. Vandaaruit kan men dan de benodigde maatregelen (bouwkundig, installatietechnisch en organisatorisch) bepalen en op laten nemen in het bedrijfsnoodplan en die in de oefeningen terug te laten komen.

Risicocommunicatie

Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen is een goede risicocommunicatie van groot belang. Hierdoor wordt ook het gebruik van de daarvoor ontworpen voorzieningen zoals uitgangen en vluchtroutes beter worden benut.

Toetsing

In vergelijking met het advies van de Veiligheidsregio is gebleken dat de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wat betreft het plan niet in het geding zijn. Er zijn voldoende vluchtwegen in tegengestelde richting van de spoorlijn, de opkomsttijden voldoen aan de normering en de eventuele ventilatievoorziening wordt voorzien van een noodknop. Daarnaast zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gesteld worden van de risico's en mogelijkheden om de zelfredzaamheid te verhogen.

5.4.4 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Niet gesprongen conventionele explosieven

5.5.1 Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de spoorlijn Utrecht-Gouda in de nabijheid van het plangebied op gedeelten in Woerden gebombardeerd. Op basis van de bij de ODRU (Vooronderzoek niet gesprongen conventionele explosieven spoortracé Gouda-Breukelen; door T&A Survey, rapportnummer RNO-034_V3.1 / GPR2058.34, 30 juni 2012) beschikbare informatie wordt het onderhavige plangebied als 'niet verdacht' voor het voorkomen van niet gesprongen conventionele explosieven beschouwd.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'niet gesprongen conventionele explosieven' vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne

bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.6.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in een (bedrijfs)gebied waar sprake is van een matige tot sterke functiemenging, namelijk enkele spoorlijnen, enkele bedrijfsfuncties en woonfuncties (direct aansluitend ten oosten en ten zuidwesten). In dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.6.3 Situatie plangebied

5.6.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.6.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van 145 woningen. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Wat betreft de ‘buurtkamer’ in het plan wordt gesteld dat dit een dusdanig ondergeschikte functie aan de woonfunctie betreft, die goed nabij/in-of aanpandig bij woningen kan worden uitgeoefend en dat deze functie daarom geen nadere toetsing behoeft.

5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). Op de percelen rondom de Watermolenlaan 1 zijn met name kantoren en bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Daarnaast zijn er ten noorden van het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Omdat het plangebied als ‘gemengd gebied’ is aan te merken is het derhalve toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd met één stap tot 10 meter. Deze afstand geldt vanaf de rand van het perceel waarop die bedrijven zijn gevestigd tot aan de gevel van de te bouwen woningen. Deze richtafstanden kan in de toekomstige situatie wat betreft de omliggende functies worden gehaald. Het plangebied is gelegen op een afstand van 10 meter tot omliggende bedrijvigheid, getuige de ligging van de woonbestemmingen in het plangebied en daaromheen de groenbestemmingen (als scheidingen). Daarnaast is de Watermolenlaan gelegen tussen het plangebied en de bedrijfsmogelijkheden aan de westelijke zijde.

De bebouwing aan de zuidkant van het plangebied is echter op kortere afstand dan 10 meter tot bedrijvigheid gesitueerd en voldoet derhalve niet aan de richtafstand, wel is echter een groenstrook (bestemming) nog tussengelegen. Op dat belendende perceel, aan de Zaagmolenlaan 4, is echter een kantoorverzamelgebouw aanwezig. Deze kantooractiviteiten behoren tot milieucategorie 1. Gelet op de inrichting en indeling van deze panden zijn deze niet zonder meer geschikt voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2. Bovendien ligt het gelet op de gewenste transformatie op Middelland Noord naar woonruimte niet voor de hand dat wanneer deze panden vrijkomen, er zich wel bedrijven in die milieucategorie gaan vestigen. Uit het oogpunt van milieuzonering vormt de aanwezigheid van dit kantoorpand daarom geen belemmering voor woningbouw in het onderhavige plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit project besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Hierna wordt separaat ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een

vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gronden aangewezen als Natura 2000-gebied, zijn gelegen op circa 7 kilometer afstand van het plangebied.

In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofberekening met behulp van de Aeries-Calculator uitgevoerd, voor zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar. Het plan heeft dan ook geen negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000. De berekening is opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgesloten in bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Het plangebied is op 30 oktober 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd en de bebouwing gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en

amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten mogelijk af. Dit leidt echter niet tot overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming.

Wettelijke consequenties samengevat

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden;
- Nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen uitvoeren, dit onderzoek wordt gedurende het vleermuizenzeizoen in 2022 uitgevoerd, en zal bij vaststelling van dit bestemmingsplan worden bijgevoegd.

Op dat moment zal deze paragraaf worden aangevuld met de uitkomsten van het nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen. Op basis daarvan kan worden bepaald of nog vervolgstappen nodig zijn, en kan worden geconcludeerd of er al dan niet belemmeringen zijn.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Indien uit het nadere onderzoek blijkt dat er een ontheffing is benodigd, is de verwachting dat deze verkregen kan worden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Een aantal regels uit de Erfgoedwet zullen te zijner tijd overgaan naar de Omgevingswet. Het betreft de bepalingen die betrekking hebben op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Laagland Archeologie VOF een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het plangebied kent namelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het bureauonderzoek is er een middelhoge verwachting voor resten uit de Romeinse tijd. De Rijn was door de Romeinen in gebruik als natuurlijke grens. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de

verwachte locatie van de limesweg. Dit maakt de kans op Romeinse vondsten waarschijnlijk. Voor de periode Middeleeuwen- Nieuwe Tijd geldt een middelhoge verwachting. Er zijn in de omgeving van het plangebied meerdere vondsten aangetroffen uit deze periode.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het plangebied op de zuidelijke rand van de oeverwal van de Oude Rijn ligt, op de overgang naar het komgebied in het zuiden. In boring 4 is in de top van een pakket matig siltige klei van 110 tot 140 cm -mv een laag donkergrijze, gerijpte en kalkloze klei aanwezig. Dit is waarschijnlijk een vegetatieniveau. Hierin zijn enkele baksteenspikkels waargenomen. In boring 5 is op dezelfde diepte een mineraalarme veenlaag aanwezig. De vegetatiehorizont kan beschouwd worden als een mogelijke archeologische laag, zeker gezien de inclusie van baksteenspikkels. Mogelijk is de laag ook aanwezig in boring 3 in de basis van de bouwvoor. Verder zijn in het gebied geen potentiële archeologische niveaus aangetroffen en/of is het gebied relatief diep verstoord geraakt.

Laagland adviseert daarom de rest van het gebied vrij te geven en in het deel van het plangebied waar de vegetatiehorizont is aangetroffen de verstoring niet dieper te laten reiken dan 90 cm. Momenteel werkt zij een Plan van Aanpak uit voor het vervolgonderzoek voor het gebied waar de verstoringen niet dieper mogen reiken dan 90 cm. Deze resultaten zullen te zijner tijd worden ingevoegd in deze paragraaf.

Selectiebesluit

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek heeft de gemeente Woerden een formeel besluit genomen. Namens de gemeente Woerden heeft diens adviseur, de Omgevingsdienst Regio Utrecht het rapport beoordeeld en akkoord bevonden met de volgende aanvulling:

Op basis van de intacte vegetatie horizont is een vervolgonderzoek bij verstoring noodzakelijk. In tegenstelling tot het advies voor een proefsleuven onderzoek als volgende stap (bij ingrepen dieper dan 90 cm onder maaiveld ten tijde van het verkennend booronderzoek) dient eerst een aanvullend karterend booronderzoek uitgevoerd te worden.

Reden hiervoor is dat onderzoeken in de directe omgeving weinig aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen heeft opgeleverd. Het naastgelegen terrein aan de Houttuinlaan 3 is in 2020 en 2021 middels een verkennend booronderzoek en daarna een proefsleuven onderzoek onderzocht. De afzettingen die daar aangetroffen zijn lopen door in het huidige plangebied. Bij het uitgevoerde proefsleuven onderzoek zijn enkele sporen sporen/lagen uit de Late Nieuwe tijd (18e/19e/20e eeuw) aangetroffen, maar geen behoudenswaardige vindplaatsen. Tevens is het aannemelijk dat de (bij het proefsleuvenonderzoek) aangetroffen oeverafzettingen in relatief vochtige omstandigheden zijn afgezet en waarschijnlijk niet bewoonbaar waren in de voorgaande perioden (neolithicum tot en met vroege middeleeuwen). Als dit doorloopt heeft dit ook gevolgen voor de archeologische verwachting van het huidige plangebied.

Als de ondergrond dieper dan 90 cm onder maaiveld (maaiveld ten tijde van het verkennend booronderzoek) verstoord wordt, dient een karterend booronderzoek met een boorgid met een hoge dichtheid uit gevoerd te worden om de (kans op) aanwezigheid van archeologische vindplaatsen nader vast te stellen en (indien mogelijk) te karteren. Het booronderzoek moet daarom conform methode E2 van de KNA leidraad karterend boren uitgevoerd worden. Dat houdt in een boorgrid van 15x13 m met boringen gezet met een 12 cm edelman.

Indien hierbij geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats aangetroffen worden en/of blijkt dat de landschappelijke omstandigheden vergelijkbaar zijn met het naastgelegen terrein kan afgezien worden van verder onderzoek. Indien wel een vindplaats aangetroffen wordt en/of voldoende aangetoond wordt dat het plangebied in eerdere perioden (neolithicum-middeleeuwen) deels of geheel bewoonbaar was, moet een proefsleuven onderzoek plaats te vinden, wanneer de potentiële archeologische laag door de voorgenomen ingrepen bedreigd wordt, conform het advies van Laagland Archeologie.

Aanpassing archeologisch onderzoek op basis van selectiebesluit

Om het plangebied te onderzoeken op de bodemgesteldheid en mogelijke aan- of afwezigheid van archeologische waarden is in november en december 2021 door Laagland Archeologie een gecombineerd

bureau- en inventariserend veldonderzoek in de verkennende fase uitgevoerd. Hierbij werd in het zuiden van het plangebied, in de top van de oeverafzettingen van de Linschotense stroomgordel, een vegetatiehorizont aangetroffen met een baksteenbijmenging. Om deze laag en de mogelijke archeologische waarden op dit niveau te ontzien is geadviseerd om een maximale verstoringdiepte van 90 cm -mv te hanteren. Bij overschrijding van deze grens werd een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) aangeraden. De overige delen van het plangebied konden vrijgegeven worden voor de voorgenomen ingreep.

In haar selectiebesluit wijkt de gemeente (hierin vertegenwoordigd door de Omgevingsdienst Regio Utrecht) af van bovenstaande advies. Omdat een proefsleuvenonderzoek, mede door de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het naastgelegen gebied Houttuinen, in deze fase als een te zware stap beschouwd werd, werd rondom de boringen waar intacte afzettingen met een vegetatiehorizont zijn waargenomen is karterend booronderzoek volgens methode E2 van de KNA Leidraad karterend boren v2 voorgeschreven.

Het uitgevoerde karterende booronderzoek werd gehinderd door de aanwezigheid van bebouwing en door een tweede verhardingslaag (van beton) onder de klinkerverharding. Toch zijn uit het onderzoek in deze fase nog enkele conclusies te trekken.

De vegetatiehorizont is in het noordwesten van het onderzoeksgebied opgenomen in de bouwvoor. In het zuiden van het plangebied is op hetzelfde niveau als de vegetatiehorizont een zwak kleiige tot mineraalarme veenlaag aangetroffen. In deze laag werden geen archeologische indicatoren gevonden en de laag wordt daarom als natuurlijk gevormde bodemlaag beschouwd.

In het overige deel van het onderzoeksgebied was de vegetatiehorizont intact aanwezig en ‘doorspekt’ met oranje en rode baksteenfragmenten. Vanwege de baksteenbijmenging dateert de laag uit het einde van de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd. Op basis van het historische kaartmateriaal was het plangebied in deze perioden in gebruik als landbouwgrond. Resten van boerderij-erven worden in dit gebied niet verwacht. Het is mogelijk dat eventuele oeverafzettingen van de Oude Rijn in het gebied zijn afgegraven ten behoeve van de baksteenfabricage en dat de ‘vegetatiehorizont’ daar een weerslag van is.

Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren, anders dan baksteenfragmenten, worden in het onderzoeksgebied geen archeologische waarden verwacht. Op basis van de uitgevoerde boringen in fase 1 worden in fase 2 geen afwijkende onderzoeksresultaten verwacht.

Omdat de kans dat tijdens het plan archeologische waarden verstoord zullen worden laag is, adviseert Laagland Archeologie om af te zien van fase 2 van het karterende booronderzoek en de locatie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Woerden, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente en ook de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU).

De gemeente Woerden stemt in zijn selectiebesluit in met het advies van Laagland Archeologie. Als bij uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, is initiatiefnemer op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische redenen kan deze melding gedaan worden bij de gemeente. De melding dient vergezeld te gaan van een foto van de vondst en gegevens over de exacte locatie van de vondst.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 **Conclusie**

Op basis van het karterend archeologisch booronderzoek zijn geen waardevolle archeologische resten binnen het plangebied te verwachten. Bescherming van eventuele archeologische waarden of een verplichting voor vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. De dubbelbestemming op de plankaart met bijbehorende regels kunnen verwijderd worden uit het bestemmingsplan. Ook is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 **Wateraspecten**

5.9.1 **Vigerend beleid**

5.9.1.1 *Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.9.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.9.1.3 *Provinciaal beleid*

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De zes basiskwaliteiten zijn:

bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

5.9.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in voorgenoemde keur. Vanaf 7 mei 2021 geldt deze Keur met bijbehorende uitvoerings- en beleidsregels. Het waterschap heeft de zorg voor het watersysteem: de veiligheid tegen hoog water en het beheer van grond- en oppervlaktewater. Binnen het beheergebied is het waterschap bevoegd gezag voor integraal waterbeheer en voor het (laten) toepassen van nationale en Europese wetgeving voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. Omdat handelingen van derden in de leefomgeving, bijvoorbeeld: bouwwerken, werkzaamheden of activiteiten, daarvoor een risico's met zich mee kunnen brengen, heeft het waterschap een verordenende bevoegdheid.

De specifieke verordening voor regulering van handelingen door derden in de omgeving van of met invloed op water, heet Keur. De Keur van het waterschap heeft een smaller bereik dan het integraal waterbeheer. De keur betreft alleen waterstaatkundig beheer en waterkwantiteitsbeheer, ofwel de waterstaatswerken: tegen hoog water (keringen, sluizen e.d.), voor peilbeheer (waterlichamen, stuwen en gemalen e.d.) en voor het onttrekken en van lozen van hoeveelheden oppervlaktewater en grondwater. Waterkwaliteitsbeheer is buiten de Keur geregeld in de Waterwet. De Keur bevat in het belang van het waterbeheer, voor het overgrote deel beperkende regelgeving voor activiteiten door derden in de leefomgeving. Daarnaast biedt de Keur mogelijkheden hoe deze activiteiten door derden in de leefomgeving wel uitvoerbaar zijn en verenigbaar zijn of zijn te maken met het belang van water. Meer dan de voorgaande Keur, is deze Keur opgezet vanuit dat perspectief.

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

Ruimtelijke adaptatie

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

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

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;

- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

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

Waterbeheerprogramma genaamd “stroomopwaarts”

Al eeuwen zorgen de waterschappen voor het waterbeheer in Nederland. In 2022 is er al 900 jaar waterbeheer in het gebied van De Stichtse Rijnlanden. Dat is niet vanzelfsprekend. Daar wordt elke dag hard aan gewerkt. De gemalen, pompen en sluizen zorgen voor afvoer van overtollig water en aanvoer van voldoende water. De waterzuiveringen, het beheer en onderhoud van sloten en rivieren leveren een bijdrage aan gezond water. Met het veilig houden van dijken en keringen werken de De Stichtse Rijnlanden aan waterveiligheid. Men moet het watersysteem op orde houden, rekening houdend met klimaatverandering, grotere weersextremen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals verstedelijking en landbouwtransitie. Met 'stroomopwaarts' bedoelen ze het samen vooruit kijken naar hoe de (water)opgaven zich ontwikkelen én hoe ze die vandaag, morgen en op de lange termijn de goede kant op kunnen sturen. Stroomopwaarts betekent voor ook het gesprek over de noodzaak om water meer sturend te laten zijn bij de inrichting van onze schaarse ruimte. Dit waterbeheerprogramma is ‘samen met’ en ‘stroomopwaarts’ tot stand gekomen. Het geeft richting aan het werkveld: waar moeten we werken, waar we aan willen werken en hoe we dat willen doen. Het is een koers.

5.9.1.5 Gemeentelijk waterbeleidsplan 2018 - 2020 – Droge voeten en schoon water, de Stichtse Rijnlanden

In dit digitale Beleidsplan geeft de gemeente Woerden aan hoe ze met afvalwater, hemelwater en grondwater omgaat en welke stappen ze zet om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Voor het omgaan met hemelwater eist de gemeente dat afvalwater bij nieuwbouwontwikkelingen gescheiden van hemelwater op de perceelgrens wordt aangeboden.

De ambitie voor klimaatbestendig Woerden vult de gemeente in door inrichtingseisen te stellen aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Buiten tot 60 mm/uur mogen geen wateroverlast opleveren, bijvoorbeeld in de vorm van schade aan panden of ernstige belemmeringen op hoofdwegen. De inrichtingseisen zijn geformuleerd in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Voor nieuwbouw wordt onder andere de eis gesteld dat het vloerpeil minimaal 20 cm hoger is dan de straat en het straatpeil minimaal 40 cm boven waterpeil ligt (drooglegging). Hiermee wordt instromend regenwater zoveel mogelijk voorkomen.

5.9.1.6 Gemeentelijk Actieplan Klimaatbestendig 2050

Het weer in Nederland (en daarmee ook in Woerden) is steeds moeilijker te voorspellen. Door klimaatverandering krijgen we vaker weersextremen (wateroverlast, droogte, hitte, etc.). In dit digitale beleidsplan gaat de gemeente Woerden in op de aspecten hitte, droogte, wateroverlast en overstroming.

Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 heeft inzicht gegeven in de knelpunten die Woerden ervaart. Maar geeft geen handvaten over de inrichting bij een project. Om in nieuwbouwprojecten rekening te houden met de weersverandering, is het belangrijk dat iedereen weet wat van hen verwacht wordt. Deze verwachting is uitgesproken in het beleidsdocument.

Doelen

Het inrichten van een nieuwe wijk is de uitgelezen kans klimaatadaptatie mee te nemen. Huidige beleidskaders bieden onvoldoende houvast om concreet te worden richting ontwikkelende partijen. Door vooraf duidelijke doelen te stellen is het voor projectleiders en ontwikkelaars duidelijk wat er verwacht wordt. Tegelijkertijd laat het ruimte om het ‘hoe’ in te vullen.

Hitte

Hittestress ontstaat in ernstige verharde gebieden, zonder schaduw. Door meer schaduw in de straat, bijvoorbeeld door bomen of positionering van gebouwen, voelt een straat overdag koeler. Bij nieuwbouw is het mogelijk om de ruimte dusdanig in te richten dat daken/ gevels, straten, tuinen, en pleinen warmte werend of zelfs verkoelend zijn. Daarmee wordt het effect van een overmatig hitte eiland beperkt.

Droogte

Ondanks een toename aan droge periodes mag bodemdaling op lange termijn geen issue zijn. Door te blijven deelnemen aan kennisontwikkeling (onder andere door regiodeal) weten we beter wat ons te verwachten staat en hoe te anticiperen. Concreet betekent dit: zettingsvrij of zettingsarme inrichting van het openbaar gebied.

Door het gebruik te maken van een fundering van betonnen palen is er geen risico op paalrot bij lage grondwaterstanden.

Wateroverlast

Het doel is om geen schade en overlast te ervaren van steeds vaker voorkomende piekbuien. Een bui van 90 mm per uur is geborgen in het plangebied. Voor nieuwbouw gebieden is dit de juiste verhouding tussen extra kosten en baten. Regenwater mag wel worden afgevoerd naar omliggende gebieden, maar levert daar geen problemen op. Tegen dezelfde kosten kan met een net iets anders ontwerp en straatprofiel 90 mm per uur bergen zonder wateroverlast.

Overstroming

Het doel is om het aantal slachtoffers bij een overstroming te beperken en te zorgen voor een snelle hersteltijd van de gebouwde omgeving.

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Watertoets

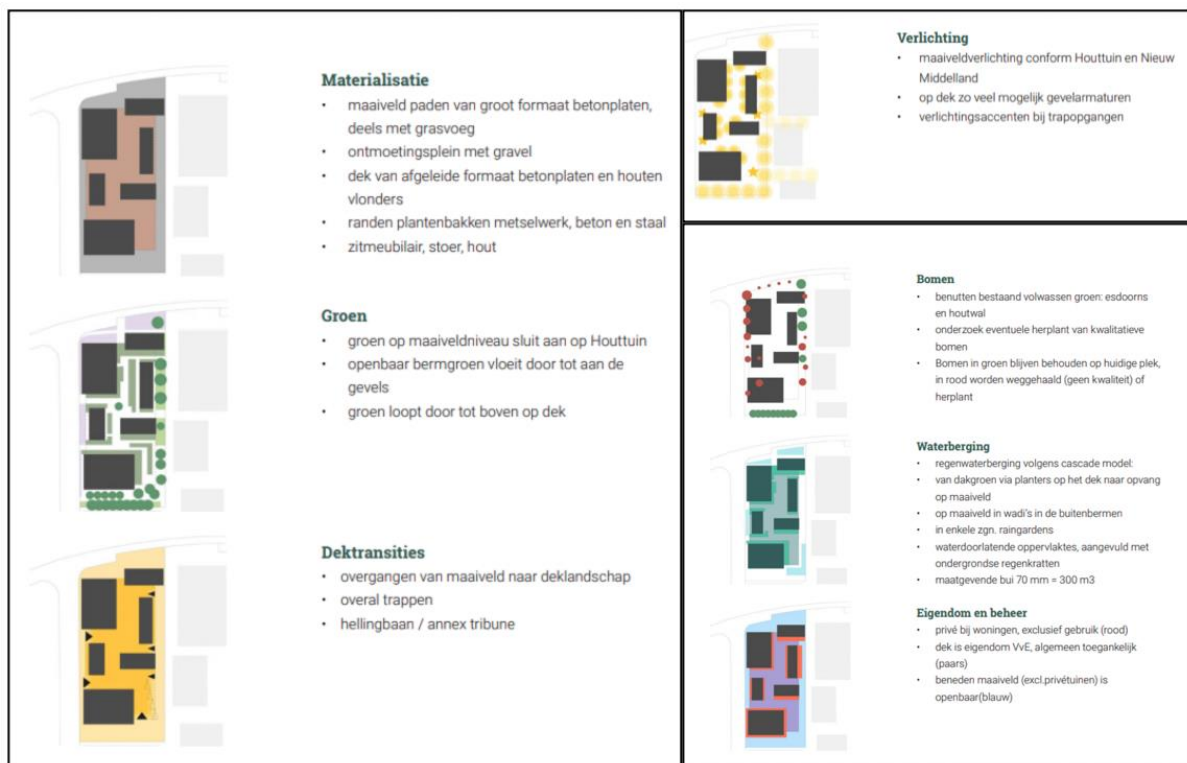
Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.9.2.2 Inrichting plangebied



Afbeelding 5.2 Impressie groene inrichting toekomstige situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 5.3 Impressie groene inrichting toekomstige situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 5.4 Impressie groene inrichting toekomstige situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 5.5 Impressie groene inrichting toekomstige situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 5.6 Impressie groene inrichting toekomstige situatie (Bron: SVP)

5.9.2.3 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De digitale watertoets heeft geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De waterparagraaf en de voorgenomen ontwikkeling wordt voorgelegd aan het waterschap.

Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Waterkwantiteit

Conform de Legger van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn in het plangebied geen watergangen aanwezig. Het plangebied bevindt zich ook niet in een beschermingszone van een watergang.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zullen 145 woningen op een half verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd worden. In de huidige situatie is het gebied geheel verhard (bebouwing en parkeervoorzieningen op maaiveldniveau)

waardoor in de nieuwe situatie geen sprake van toename aan verharding zal zijn. Daarnaast wordt het plangebied op maaiveldniveau zo groen mogelijk ingericht. In de ruimte tussen de gebouwen wordt maximaal groen gecreëerd om hittestress te voorkomen, daarnaast wordt in het plangebied groen aangelegd dat extensief en ecologisch verantwoord beheer mogelijk maakt. De biodiversiteit wordt zoveel als mogelijk behouden en waar mogelijk verhoogd door beheer en insectvriendelijke beplanting, nestkasten en bomenrijen voor vleermuizen, zie hiervoor afbeelding 5.2-5.6.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijk gevolgen voor bodem en grondwater door de half verdiepte parkeervoorziening. Voor het (tijdelijk) onttrekken van water is een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig.

Waterkwantiteit

Conform de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, dient bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m² (in stedelijk gebied) water compenserende maatregelen te worden genomen. Met de realisatie van de beoogde ontwikkeling zal de toename van verharding onder de grens van 500 m² blijven aangezien de locatie momenteel al geheel verhard is. De groene daken houden water vast en isoleren tegen hitte. Afhankelijk van de dikte van het groenpakket kan 25 tot 70 mm geborgen worden over het dakoppervlak.

Afhankelijk van de omstandigheden zal een groot deel van het vastgehouden water verdampen. De dak begroeiing biedt tevens een aantrekkelijk milieu voor insecten, zoals (inheemse) bijen, vlinders, etc. Overtollig water zal afstromen naar de aan de voet van de gevels gesitueerde plantenbakken en deze van vocht voorzien. De beplantingsbakken en vakken op het dek, als ook de dekverhardingen zijn aangebracht op een waterbufferende laag (noppenfolie). Al het regenwater dat op het dek valt, van het dak afstroomt en in de dekbeplanting valt, komt (als het niet verdampt) terecht in deze noppenlaag. Deze laag heeft dus een flink bergend vermogen. Bij de derde trap vloeit het teveel aan dekwater af naar de wadi's in het groen op het maaiveld, waar het via een breder wadi-systeem het oppervlaktewater kan bereiken of langzaam kan inzakken naar het grondwater. Uitgaande van een totaal verhard oppervlak (dek, dak en paden), van 4.200 m², is bij een maatgevende bui van 70 mm 295 m³ waterberging nodig binnen de plangrens. Dit wordt gerealiseerd door groendaken, dekberging, wadi's, raingarden en een kratjesveld, resp. 100, 90, 40, 20, 50 m³ = totaal 300 m³ berging.

Waterveiligheid

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Op maaiveld niveau wordt de sfeer van het aansluitende Houttuin doorgezet met een orthogonaal pad-structuur van grote platen, heesters en vaste planten borders, gras en bomen. Deze informele binnenwereld biedt de bewoners gelegenheid om de woning te bereiken, de tuinen en de plaatsjes, voor ontmoeting, om in het zonnetje te zitten, te spelen, kortom voor alles in en rondom de eigen woning. De buitenruimte faciliteert zoals gezegd de activiteiten van de bewoners en bezoekers. Daarbij houdt de buitenruimte het midden tussen openbaar en privé, tussen voor- en achterkant en ligt dus tussen formeel en informeel in. Dat stimuleert bewoners tot gebruik van de buitenruimte, voor spontane ontmoeting, spel, buiten werken en studeren, etc. Zit- en ontmoetingsplekken zijn dan ook breed verweven in de buitenruimte. Het opgetilde maaiveld, de buitenruimte op de parkeervoorziening maakt hier integraal onderdeel van uit.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

De semi-openbare ruimte binnen in het gebouw (binnenplaats) wordt ingericht met beplanting en bomen, waardoor ook daar hemelwater wordt vastgehouden en langzaam wordt afgevoerd. Tevens zorgt het groen op de binnenplaats in combinatie met de licht kleurige binnenzijde van het gebouw voor een verkoelende werking. De groene omzoming van het gebouw wordt ingericht met verschillende inheemse beplanting waaronder hoog gras en bijenplanten. Hiermee wordt biodiversiteit bevorderd.

De buitenruimte in en om voorliggend planvoornemen kent 3 sfeer niveaus: het landschap van het raamwerk van natuurlijke bermen, bloemen, heesters, aardekleurige baksteen en meanderend wegverloop, een

orthogonaal grid van betonnen polderplaten en grootformaat tegels. Soms met grasvoeg en tot slot het dek, op de parkeervoorziening, voorzien van opgetilde plantvakken, houten en betonstenen vlonders.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend hoogheemraadschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Natuurinclusiviteit en hittestress

Het concept voor het planvoornemen is gebaseerd op het idee dat de gebouwen te gast zijn op een continu groen maaiveld. In de inrichting van dit maaiveld is ruime aandacht voor versterking van de natuurwaarden. Ook voor de gebouwen is aandacht voor natuurwaarden. Middels het toepassen van geïntegreerde nestkasten, vegetatiemix op daktuinen en gevelgroen wordt een bijdrage geleverd aan het natuurinclusief bouwen en wordt de natuur dichterbij de bewoners gebracht. Om in te spelen op veranderende weersomstandigheden wordt gebruik gemaakt van mos-sedumdaken (goen-blauwe daken) die enerzijds een retentiewerking hebben, waarbij hemelwater wordt vastgehouden en langzaam afgevoerd naar het riool.

Voor hittestressreductie op hete dagen is op gebouwniveau aandacht voor groene daken en groene wanden, koeling, zonwering en ventilatiemogelijkheden. Grote bomen dragen ook bij aan verkoeling op hete dagen. In de buitenruimte is ook de schaduwwerking van gebouwen van belang. Om hittestress tegen te gaan worden verschillende maatregelen genomen in het plangebied: In de openbare ruimte wordt groen toegevoegd op maaiveld, groen en grote bestaande en nieuwe bomen zorgen voor schaduw en verkoeling; De gebouwen hebben zo mogelijk groene daken en thermisch goed isolerende gevels en zonwering. Gebouwen worden zo vormgegeven dat in warme perioden en hittegolven het binnenklimaat relatief koel blijft (geen zoninval). (Er wordt uitgegaan van circa 15 dagen per jaar 2018 > 25 graden naar circa 35 dagen in 2050).

Anderzijds zorgt het groen voor minder opwarming van het gebouw (tot wel 4 graden). De semi-openbare ruimte binnen in het gebouw (binnenplaats) wordt ingericht met beplanting en bomen, waardoor ook daar hemelwater wordt vastgehouden en langzaam wordt afgevoerd. Het hemelwater en afvalwater wordt gescheiden aangeleverd voor het riool (HWA en DWA).

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn onderzocht voor het plangebied en worden in de toekomst de hiervoor beschreven ontwikkelingen toegepast. Ook ligt het plangebied niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering. Hierdoor kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 7 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied, aangezien er geen sprake is depositieresultaten boven de 0,00 mol. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

5.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 Nationaal milieubeleidsplan

In het vierde nationaal milieubeleidsplan (NMP4) worden ambities geformuleerd op het vlak van duurzaamheid. Deze ambities komen samengevat op het volgende neer.

- gezond en veilig leven in een aantrekkelijke leefomgeving;
- behoud en herstel van vitale natuur, geen aantasting van de (mondiale) biodiversiteit;
- geen uitputting van natuurlijke hulpbronnen.

Het is daarbij niet de bedoeling dat de realisatie van deze ambities gepaard gaat met maatschappelijk onacceptabele uitkomsten.

Zoals in de stedenbouwkundige opzet is weergegeven wordt het plangebied groen ingericht waardoor een veilige en gezonde leefomgeving wordt gecreëerd. Uit hoofdstuk vijf blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende natuurgebieden en dat er geen onevenredige aantasting is van de natuur binnen het plangebied. De woningen die worden gerealiseerd in het plangebied zullen voldoen aan de meest recente voorwaarden op gebied van duurzaamheid. Zo worden de woningen gasloos opgeleverd en wordt voorzien in de opwekking van duurzame energie. In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r (bijlage 9) is reeds ingegaan op het aspect gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

5.11.2 Energieprestatie – BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Hierbij zal een aparte isolatie-eis gelden voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren (BENG 1). Verder moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt (BENG 2). Ten slotte zal de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie moeten bestaan (BENG 3)

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met de aspecten uit de Energieprestatie – BENG. De nieuw te realiseren nieuwbouw zal moeten voldoen aan de isolatie-eisen op grond van het bouwbesluit waarin de BENG is verwerkt. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de aspecten uit de Energieprestatie – BENG.

5.11.3 Gemeentelijk beleid

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

Daarnaast is het ‘Actieplan CO₂-neutraal 2030’ van de gemeente Woerden opgesteld. Het beleidsuitgangspunt is dat vanaf 2018 alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO₂-neutraal worden gebouwd.

5.11.4 Conclusie

Circulair bouwen

Om circulair te kunnen bouwen, dient het huidige kantoorpand in eerste instantie circulair gesloopt te worden, of wel ontmanteld. Herbruikbare gebouwonderdelen worden in z’n geheel gedemonteerd en aangeboden via diverse sloopmarktplaatsen (bijvoorbeeld insert.nl/oogstkaart.nl). Waar mogelijk worden onderdelen hergebruikt in de nieuwbouw. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van beton, door het te vergruizen en als cement her te gebruiken. Ook houten elementen kunnen worden hergebruikt door het vervaardigen van meubilair in de openbare ruimte (picknickspot).

Klimaat adaptief

Door klimaatverandering heeft Nederland vaker te maken met extremere weerbeelden. Hoge temperaturen in de zomer, van boven de 30 graden zijn geen uitzondering meer. Hiermee gepaard gaan hevige regenbuien die straten en buurten blank zetten. Het huidige rioolstelsel is niet bestand tegen de hoge piekbelasting van hemelwater en de afvoer daarvan in het riool. Om in te spelen op deze veranderende weersomstandigheden,

wordt gebruik gemaakt van mos-sedumdaken (groen-blaue daken) die enerzijds een retentiewerking hebben, waarbij hemelwater wordt vastgehouden en langzaam afgevoerd naar het riool. Anderzijds zorgt het groen voor minder opwarming van het gebouw (tot wel 4 graden).

De semi-openbare ruimte binnen in het plangebied (binnenplaats) wordt ingericht met beplanting en bomen, waardoor ook daar hemelwater wordt vastgehouden en langzaam wordt afgevoerd. Tevens zorgt het groen op de binnenplaats in combinatie met de witte binnenzijde van het gebouw voor een verkoelende werking.

De groene omzoming van het plangebied wordt ingericht met verschillende inheemse beplanting waaronder hoog gras en bijvriendelijke beplanting. Hiermee wordt biodiversiteit bevorderd.

Energie

De woningen krijgen geen gasaansluiting, de volledige energievraag wordt opgelost met behulp van elektriciteit. Een groot deel van deze elektriciteit wordt opgewekt aan de hand van zonnepanelen op het dak van het gebouw. De verwarming van de appartementen vindt plaats via een laagtemperatuur-systeem welke wordt gevoed vanuit een ventilatie warmtepomp/of WKO. Deze systeem haalt zijn energie uit de afgezogen ventilatielucht van het appartement. Het warmtapwater komt uit een boilervat welke wordt gevuld middels warmte vanuit de ventilatie warmtepomp/of WKO. In de toekomst anticipeert de initiatiefnemer op mogelijke gebouwgebonden ingrepen om in de toekomst het gebouw verder te verduurzamen zoals krachtigere PV-panelen, duurzamere installaties en het slimmer maken van het gebouw met software.

Natuurinclusief bouwen en inrichten

Het plan zal ook bijdragen aan een levend netwerk van natuur en landschap. Tussen initiatiefnemer en gemeente worden afspraken gemaakt over het aanbrengen van voorzieningen voor dieren zoals vleermuizen en vogels, zie hiervoor ook afbeelding 5.2.

Afval

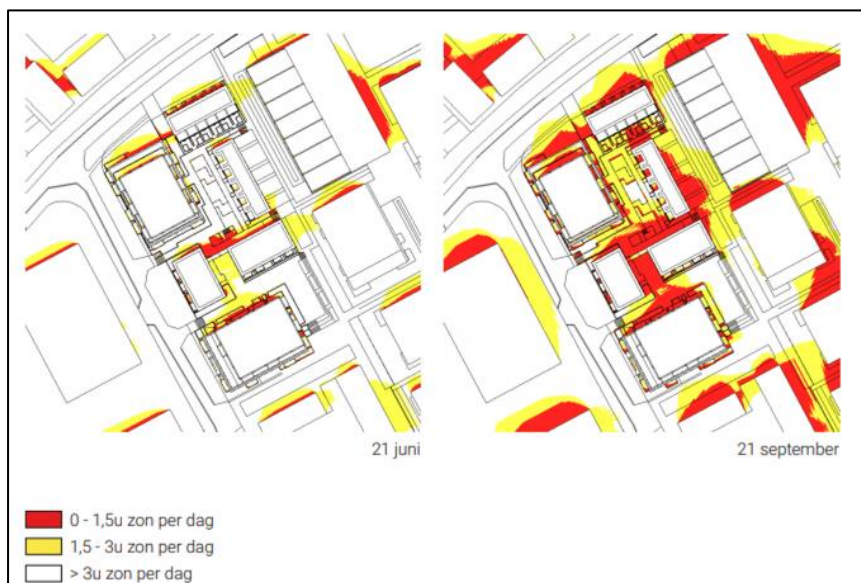
In het plan wordt er voor de woningen vanuit gegaan dat alle woningen gebruik maken van ondergrondse afvalcontainers voorzien van een toegangscontrole, die op nader te positioneren plekken worden gesitueerd. Per verzamelpunt worden er twee containers restafval, één container voor oud papier en één container voor plastic geplaatst. De exacte positie van deze plekken dient nog nader uitgewerkt te worden. Hiervoor is nadere afstemming met de gemeentelijke afdeling en de omwonenden nodig, waarbij rekening gehouden moet worden dat een vuilniswagen niet achteruit kan rijden.

Diverse aspecten

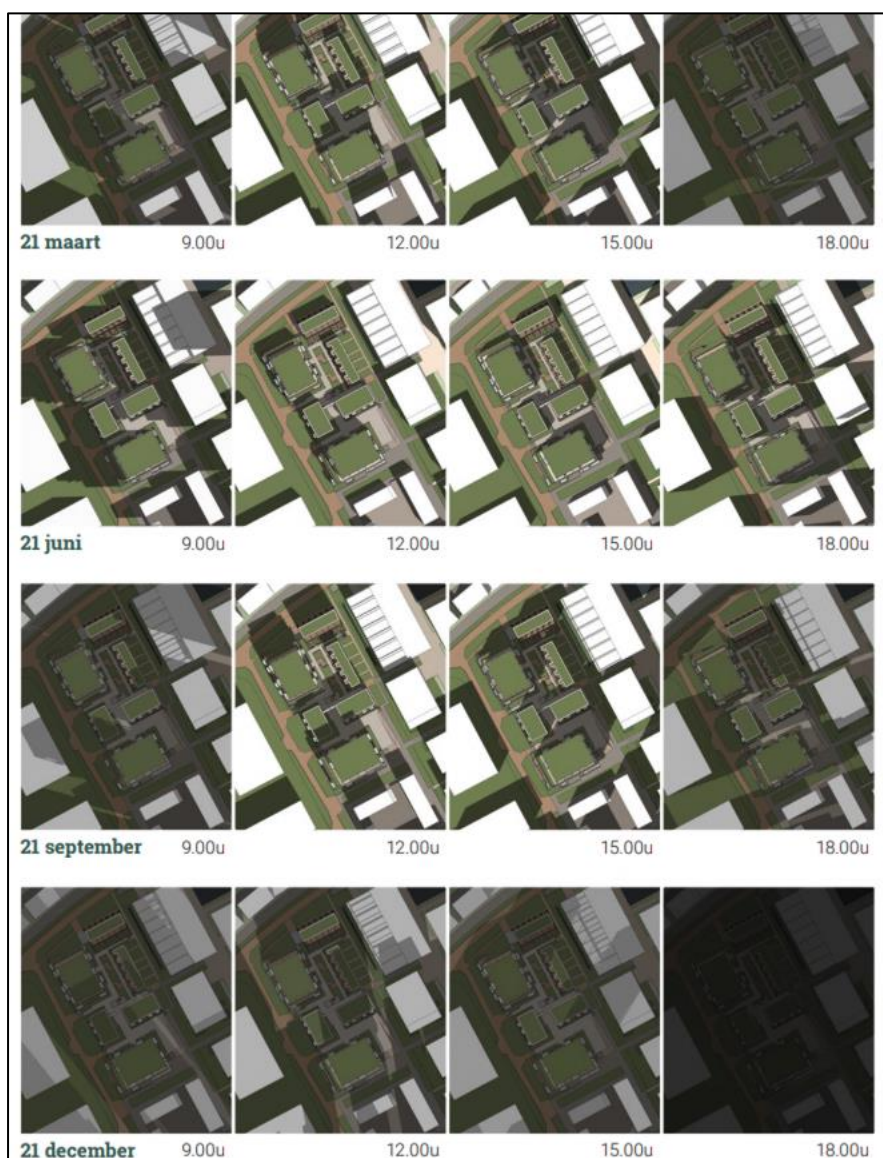
Wat betreft de hoogbouweffecten van een plan wordt opgemerkt dat er in het stedenbouwkundige plan een analyse is gemaakt van de mogelijke effecten op de (directe) omgeving en van de uitwerking van diverse aspecten. Dit samenstel van ruimtelijke aandachtspunten is gericht op het minimaliseren van mogelijke hinder door de gebouwen zelf (o.a. schaduw, wind en lichthinder)

Bezonning

De beelden in afbeelding 5.8 laten de bezonning zien in het plan op de dagen 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Er kan worden geconcludeerd dat de verschillende ruimtes op het podium, als ook de voornaamste pleinruimte aan de Oost-West verbinding (met terras Buurtmaker) voldoende zon-uren krijgen, zowel tijdens lente, zomer en herfst. De pleinruimte en terraszone van de Buurtmaker krijgen het meeste zonlicht tussen 9 en 15u. Verder valt op dat de woningen aan de Watermolenlaan gunstig liggen ten opzichte van de zon. Daarnaast zijn de dakterrassen van de grondgebonden woningen een echte meerwaarde voor deze types door de bezonning in de namiddag. De kaarten in afbeelding 5.7 laten zien hoeveel zonlicht de verschillende zones krijgen op de specifieke dagen 21 juni en 21 september. Gebieden in rood ontvangen tussen 0 en 1,5u zonlicht per dag. Gebieden in geel tussen 1,5 en 3u zonlicht per dag en gebieden in wit ontvangen meer dan 3u zonlicht per dag. Het is belangrijk te beseffen dat de verkaveling van Zaagmolenlaan 4 niet waarheidsgetrouw is, omdat dit plan nog in ontwikkeling is.



Afbeelding 5.7 Bezonningsonderzoek toekomstige situatie (Bron: SVP)



Afbeelding 5.8 Bezonningsonderzoek toekomstige situatie (Bron: SVP)

Gelet op de resultaten van de diverse onderzochte aspecten wordt gesteld dat er geen sprake is van relevante negatieve effecten. Het plan is vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Eindconclusie

Bij de realisatie van de gebouwen in het plangebied, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en ambities van de gemeente Woerden.

5.12 Trillingshinder

5.12.1 Algemeen

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;

- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per} .

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat $A3 < A1 < A2$. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarden van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (V_{per}) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Trillingsbron	Dag- en avondperiode			Nachtperiode		
	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})
Bedrijf	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

5.12.2 Situatie plangebied

Gezien de tussenliggende afstand tot het spoor (circa 120 meter) en de tussenliggende bebouwing (afschermende werking) heeft het aspect trillingshinder t.g.v. treinverkeer geen nadere aandacht. Er wordt daarom verwacht dat de verschillende woonblokken voldoen aan de streefwaarden voor trillingshinder uit de SBR B-richtlijn. Het is daarom niet noodzakelijk om maatregelen te treffen.

5.12.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande bevindingen wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Specifieke gebruiksregels:*
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn enkele algemene bouwregels over ondergronds bouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik en parkeerregels opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare groengebieden in het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishouding, voet- en fietspaden, ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag, ontsluitingswegen, waaronder hellingbanen en trappen, ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen voor ondergrondse vuilcontainers en ondergrondse nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Specifiek is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ is een parkeergarage toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde woongebouwen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep aan huis, tuinen en erven en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, ontsluitingen, water, geluidwering en in pandige en ondergrondse voorzieningen. Op gronden met deze bestemming zijn woningen, aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan. Tot slot zijn andere bouwwerken, zoals erf- en perceelsafscheidings en tuinmeubilair toegestaan. Specifiek is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ is een parkeergarage toegestaan.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte. Tot slot is middels een aanduiding op de verbeelding het maximum aantal woningen bepaald op 145.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen omtrent beroep- of bedrijf aan huis en vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier een bepaling opgenomen die borgt dat er geluidwerende maatregelen in de vorm van een dove gevel worden gerealiseerd. Eveneens is er een aanduiding op de plankaart opgenomen voor de buurtkamer.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met inbegrip van een anterieure overeenkomst, tussen initiatiefnemer en de gemeente. Deze zal zijn gesloten op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

In deze anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.e

8.1.2 Provincie Utrecht

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg aangeboden aan de provincie Utrecht. De provincie kan instemmen met voorliggend planvoornemen.

8.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. De digitale watertoets heeft geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De waterparagraaf en de voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap.

Het waterschap heeft als volgt gereageerd op het plan. Het waterschap is enthousiast om te lezen over de wateropvang (groene daken en wadi's) die gepland staan, en denkt ook graag bij de nadere planuitwerkingen in de toekomst verder mee over een goede invulling hiervan. Dit ook om er zeker van te zijn dat de geplande maatregelen ook het gewenste effect hebben.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in de toelichting nog wordt verwezen naar verouderd beleid van HDSR. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zo is de nieuwe keur en het waterbeheerprogramma genaamd “stroomopwaarts” genoemd.

8.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. Deze geeft aan dat de risicobronnen en de mogelijke incidentscenario's met gevaarlijke stoffen in het rapport Externe veiligheid en de Toelichting op het bestemmingsplan voldoende zijn omschreven. Ook op de berekening van het groepsrisico zijn geen opmerkingen. Vanwege de nog ontbrekende gegevens over de toegangen en bouwwijze van de appartementengebouwen en de parkeergarage is een toets op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening nog niet mogelijk. Daarom adviseert men om:

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan en ontwerp van de gebouwen ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening contact op te laten nemen met het team Operationele Voorbereiding van de Veiligheidsregio Utrecht. Dan kan al in een vroeg stadium aanpassingen in het openbare bluswatervoorziening worden geregeld of in het bouwontwerp wijzigingen worden voorgesteld. Een zelfde vooroverleg met het team Advies is zinvol in het geval men voorzieningen wil aanbrengen voor PV-installaties, laadpalen voor auto's in de garage of een buurtbatterij.

Daarnaast adviseert zij om de voorstellen zoals genoemd in deze toelichting ter bevordering van de zelfredzaamheid in de omgevingsvergunningen bouw als voorwaarde op te nemen.

8.2 Participatie

Omwonenden zijn in de aanloop naar dit plan uitgebreid geïnformeerd en konden hierop een toelichting krijgen. Hieronder volgt een samenvatting van de inspraak.

Pandeigenaren

Allereerst is ervoor gekozen om met direct aangrenzende percelen c.q. direct nabijgelegen betrokkenen één op één gesprekken te voeren om hen over het plan te informeren. Deze keuze is gemaakt omdat de ervaring is dat bij een informatieavond niet iedereen evenveel aan het woord komt, en de schaal van deze locatie het toelaat om direct betrokkenen persoonlijk te informeren. Tijdens deze bezoeken is tekenwerk getoond en is het plan mondeling toegelicht.

Informatiebijeenkomst

Vervolgens is een ruime kring van (toekomstige) omwonenden/betrokkenen per brief en via de gemeentelijke kanalen geïnformeerd over de plannen. Zij zijn daarbij ook uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Deze heeft plaats gevonden op 12 mei 2022. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn belanghebbenden en geïnteresseerden door initiatiefnemer Ter Steege en de gemeente Woerden geïnformeerd en is de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen en reactie te geven. Aansluitend konden belanghebbenden en geïnteresseerden nog vragen stellen via de mail.

Uitkomsten

Tot op heden zijn de geïnformeerde partijen positief over de woningbouwontwikkeling en wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien.

Inspraak

De volgende stap is dat het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Op dat moment is het mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan. Van deze zienswijzen wordt een verslag gemaakt en de zienswijzen worden beoordeeld om te kijken of ze leiden tot aanpassing van het plan. Deze zienswijzen en eventuele aanpassingen zullen in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Parkeeronderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Verkennend bureau- en veldonderzoek archeologie

Bijlage 8 Uitkomst watertoets

Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

Bijlage 11 Ontwerpbesluit Hogere waarden BP